



Mariana Brandelli Ribeiro

O Impacto do Turismo no Centro Histórico de Lisboa

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território

Orientador: Prof. Doutor João Seixas, FCSH, UNL

Júri:

Presidente: Prof. Doutor João Farinha (FCT/UNL)
Arguente(s): Prof. Doutor Jorge Gonçalves (IST/UL)
Vogal(ais): Prof. Doutor João Seixas (FCSH/UNL)



Outubro, 2017



Mariana Brandelli Ribeiro
Arquiteta e Urbanista

O Impacto do Turismo no Centro Histórico de Lisboa

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território

Orientador: Prof. Doutor João Seixas, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa.

Júri:

Presidente: Prof. Doutor João Farinha (FCT/UNL)
Arguente(s): Prof. Doutor Jorge Gonçalves (IST/UL)
Vogal(ais): Prof. Doutor João Seixas (FCSH/UNL)

O Impacto do Turismo no Centro Histórico de Lisboa

Copyright © Mariana Brandelli Ribeiro. FCT-UNL e da UNL

A Faculdade de Ciências e Tecnologia e a Universidade Nova de Lisboa têm o direito, perpétuo e sem limites geográficos, de arquivar e publicar esta dissertação através de exemplares impressos reproduzidos em papel ou de forma digital, ou por qualquer outro meio conhecido ou que venha a ser inventado, e de a divulgar através de repositórios científicos e de admitir a sua cópia e distribuição com objetivos educacionais ou de investigação, não comerciais, desde que seja dado crédito ao autor e editor.

Agradecimentos

A Nelson Vaz por toda compreensão e dedicação.

Ao Professor Doutor João Seixas pelo apoio e orientação.

Resumo

A presente dissertação discute o desenvolvimento mais recente e massivo da atividade turística no centro histórico de Lisboa. O principal objetivo foi o de contribuir para um diagnóstico e análise da situação atual do território em questão. Para isso, foi analisada a evolução do turismo em Portugal e Lisboa, assim como a evolução das políticas de reabilitação e estratégias de desenvolvimento urbano. Com base em dados recolhidos, é possível identificar e analisar os impactos positivos e negativos que o fenómeno do turismo trouxe, e continua a trazer, para a área de estudo. Identifica-se o turismo como uma alternativa à recuperação da crise iniciada em 2008. Estratégias de marketing aliadas a políticas de incentivo a reabilitação territorial, trouxeram investimentos nacionais e internacionais que fizeram com que a economia urbana voltasse a ser ativada. Entretanto, analisa-se as transformações do território de forma a atender as necessidades do setor turístico, mas também da própria cidade. Para que se compreenda melhor o fenómeno do turismo urbano, é trazido para essa dissertação o estudo de três cidades de contexto Europeu, as quais têm passado por processos de turistificação similares dos seus centros históricos. Abordam-se, como exemplos, os contextos de Berlim, Paris e Barcelona, identificando-se os impactos do turismo em cada uma das localidades bem como as políticas consequentes adaptadas, para que possa servir de alerta e orientação ao território de estudo em questão.

As conclusões traduzem que o turismo foi essencial para a retoma económica da cidade de Lisboa, porém, as estratégias de fomento ao turismo de reabilitação aliada ao incentivo de investimento internacional, abriram ampla margem para desequilíbrios referentes a processos de gentrificação local e do aumento de conflitos territoriais.

Palavras-chave: Turismo, Território, Reabilitação, Gentrificação, Alojamento Local, Economia.

Abstract

This dissertation discusses the massive development of tourism in the historic center of Lisbon in recent years. The main objective was to contribute to a diagnosis of the current situation of the territory. As such, the history of tourism in Portugal was analyzed, as well as the evolution of its rehabilitation policies and urban development strategies. Based on collected data, it is possible to identify the positive and negative impacts that the phenomenon of tourism has brought and continues to bring to the studied area. Therefore, tourism is identified as an alternative approach for the recovery of 2008's crisis. Marketing strategies, combined with territorial rehabilitation, have brought international investments that reactivated the central economy. However, the transformation of the territory is here identified as a consequence so that the needs of the touristic sector can be met. In order to better understand the phenomenon of tourism, the context of three European cities is also analysed in this dissertation. Berlin, Paris and Barcelona, which have passed or currently undergoing the process of touristification of its historical center, are used as samples for identifying the impacts of tourism, so that it can be used as an alert and guidance to the hereby studied territory.

The findings show that tourism was essential for the economic recovery of the cities, but the strategy of rehabilitation, combined with the incentives of international investment, has opened the door to the imbalance regarding the processes of local gentrification and territorial conflicts.

Keywords: Tourism, Territory, Rehabilitation, Gentrification, Local Lodging, Economy

ÍNDICE DE MATÉRIAS

1.	INTRODUÇÃO	1
2	CARACTERIZAÇÃO GERAL DA ATIVIDADE TURÍSTICA	3
2.1	O Turismo e o Território	4
2.2	O Turismo em Portugal	5
2.3	A Crise Económica e Novas Políticas de Reabilitação Urbana	7
2.4	O Turismo urbano	11
2.5	As Plataformas Tecnológicas	13
2.6	Indicadores do Turismo em Lisboa	16
3	CARACTERIZAÇÃO E EVOLUÇÃO DO TERRITÓRIO DE ESTUDO	25
3.1	A Evolução do Mercado Habitacional em Lisboa	25
3.2	Políticas Públicas de Reabilitação Urbana	28
3.3	O Valor da Habitação	33
3.4	Movimento Social e Protesto Cívico	37
3.5	Os Novos Programas de Renda Acessível Propostos Pela Câmara de Lisboa	39
4	CONTEXTOS COMPARATIVOS RELEVANTES	41
4.1	Berlim	41
4.2	Paris	43
4.3	Barcelona	45
4.4	Análise Conjunta das três Cidades	48
5	ANÁLISE CRÍTICA	51
5.1	Os Contextos Urbanos	51
5.2	Os Contextos Económicos	52
5.3	Os Contextos Sociais-Culturais	53
6	CONCLUSÕES	55
7	BIBLIOGRAFIAS	59
7.1	Referências Eletrónicas	61

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura: 1 Mapa da Área de Reabilitação Urbana em Lisboa	10
Figura: 2 Desenvolvimento de Hospedagens em Lisboa	13
Figura: 3 Alojamentos Cadastrados Airbnb/ Região Central de Lisboa	14
Figura: 4 Evolução Mensal dos Registos de Alojamento Local	15
Figura: 5 Crescimento de receitas Turísticas em Portugal	16
Figura: 6 Evolução do Número de Passageiros Desembarcados em Portugal	17
Figura: 7 Evolução do Número de Camas por Tipologia	18
Figura: 8 Evolução do Número de Residentes nas Freguesias do Centro Histórico de Lisboa.....	19
Figura: 9 Oito Principais Atributos de Lisboa- Para Inquérito 2011	20
Figura: 10 Imagem mais marcante de Lisboa - 2011	21
Figura: 11 Fator que diferencia Lisboa de outras Cidades - 2011	22
Figura: 12 Imagem mais marcante de Lisboa 2016	22
Figura: 13 Fator que diferencia Lisboa de outras Cidades – 2016	23
Figura: 14 Centro Histórico de Lisboa	25
Figura: 15 Obras de Reabilitação nas freguesias de Misericórdia, Santa maria maior, e São Vicente	32
Figura: 16 Investimento na construção/reabilitação em estabelecimentos hoteleiros e de Alojamento Local - Lisboa	34
Figura: 17 Índice de variação média do IPHab, 2T 2012-2T2017	35
Figura: 18 Número de vistos atribuídos pelo regime de (ARI).	37
Figura: 19 Manifestação do MML na Praça dos Restauradores. 14 de Agosto de 2017	38
Figura: 20 Mapa com as localizações do PRA.....	39
Figura: 21 Gráfico da listagem de casas em plataformas digitais. Antes e após regulamentação.	42
Figura: 22 Taxa de ocupação da Grande Paris para Alojamento Local(AL) no mês de Julho 2017. ..	45
Figura: 23 Evolução de Turistas em Barcelona	46
Figura: 24 Evolução das Unidades de Habitação Temporária em Barcelona.....	47
Figura: 25 PEAUT e as 4 zonas estipuladas – Barcelona	48

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela: 1 Edifícios por época de construção	9
Tabela: 2 Evolução do Número de Camas disponíveis em Lisboa	18
Tabela: 3 Caracterização dos Oito atributos Lisboa	20
Tabela: 4: Comparativo de Inquéritos	23
Tabela: 5 Principais Programas da Reabilitação Urbana.....	31
Tabela: 6 Tabela comparativa de Medidas adotadas Para Turismo	49
Tabela: 7 Aspetos Positivos e Negativos do Turismo para o Contexto Urbano.....	51
Tabela: 8 Aspetos Positivos e Negativos do Turismo para o Contexto Económico.....	53
Tabela: 9 Aspetos Positivos e Negativos do Turismo para o Contexto Social-Cultural	54

LISTA DE ABREVIATURAS:

ARI: Autorização de Residência para Atividade de Investimento
AHRESP – Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal
ACRRU Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística
ATL: Associação de Turismo em Lisboa
CML: Câmara Municipal de Lisboa
CEE: Comunidade Económica Europeia
GTL – Gabinete Técnico Local
INE: Instituto Nacional de Estatística
IPHab: Índice de Preços da Habitação
LC: Low Cost
MML: Movimento Morar em Lisboa
NRAU: Novo Regime de Arrendamento Urbano
OMT: Organização Mundial do Turismo
PENT: Plano Estratégico Nacional de Turismo
PRA: Programa Renda Acessível
PRC: Programa Renda Convencionada
PRID: Programa de Recuperação de Imóveis Degradados.
PEUAT: Plano Especial Urbanístico de Alojamento Turístico
PRU – Programa de Reabilitação Urbana
RABC Rendimento Anual Bruto Corrigido
RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RevPar: Receita de Hospedagem por Unidade
RJOPA Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados
RMNA Retribuições Mínimas Nacionais Anuais
RNH: Residentes não Habituais
RU: Reabilitação Urbana
SEF: Serviço de Estrangeiro e Fronteira
SOLARH: Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação e Habitação
SRUS: sociedades de Reabilitação Urbana
TP: Turismo de Portugal
UE: União Europeia
ERUL : Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011/2024.

1. INTRODUÇÃO

A Revolução Industrial trouxe inovação e o aperfeiçoamento de várias tecnologias, ao trocar ferramentas e trabalhos manuais por uma crescente mecanização. A evolução nos transportes, o aumento das classes medias, os direitos sociais na redução de horas trabalhadas e as férias remuneradas, permitiram que o turismo ganhasse força a partir da segunda metade do séc. XIX. As pessoas passaram a interessar-se cada vez mais pelo lazer e turismo e, com o avanço da tecnologia, viajar tornou-se mais fácil e acessível. Atualmente o turismo é uma das atividades económicas mais importantes do mundo.

Os estudos de Beni (2002) afirmam que o turismo surgiu para satisfazer as necessidades do mundo capitalista. Esta afirmação está relacionada aos estudos do autor, que considera que o território turístico não surge por acaso e é desenvolvido pela criação humana, com o intuito de produzir, oferecer e consumir serviços. Assim, procura-se satisfazer as expectativas de visitantes, turistas e residentes. Devido a possibilidade de o turismo servir como atividade económica, pode ser esta a explicação para o crescimento de territórios dedicados a este fim.

Assim, o turismo está diretamente relacionado com o território, com efeitos de potencial positivo e negativo de incorrer em situações que possam ser adversas à realidade local. Essas situações compõem-se por uma série de equipamentos e transformações urbanas, que ocorrem no tecido urbano e social, criando uma margem para que haja melhorias e aumento de qualidade de vida, bem como incompatibilidades entre usuários.

Quando se pensa em cidades, Lefebvre, H. (2001) explica que sempre existiu uma relação com a sociedade e o seu conjunto, com a composição e o funcionamento, e com aquilo que a constitui (campo e agricultura, poderes políticos, Estados etc.), com sua história. A importância da caracterização territorial diz respeito a esse conjunto de fatores, pois representa a cidade e transforma-se com o desenvolvimento social, político e económico de uma localidade. Com isso, surgem alertas para os efeitos do turismo e as transformações que lhe estão intrinsecamente associadas.

A evolução do turismo pode alterar a forma substantiva de uma localidade, provocando modificações decorrentes das suas necessidades. O turismo contemporâneo supera fronteiras, reduz distancias, aumenta receitas, e tornou-se necessário na vida atual (Vera Rebollo, J et al. 1997). Essa contemporaneidade explica parte da concentração populacional em centros urbanos. A ONU estima que, mais da metade da população mundial, venha a viver em áreas urbanizadas até 2050. A concentração nas áreas centrais é cada vez maior, exigindo cada vez mais condições, equipamentos, transportes, segurança e emprego. Isso pode refuncionalizar várias áreas, alterar as dinâmicas locais e trazer impacto positivo ou negativo para o território. Assim, entende-se que o turismo pode exercer impactos que não são contabilizados no decorrer do seu desenvolvimento e causar transformações socio-espaciais.

Contudo, desde a crise mundial de 2008, muitas cidades perderam a vitalidade dos seus territórios. Várias destas cidades encontraram na atividade económica da industria turística uma maneira de promover as suas qualidades e reerguer as suas economias. Como tal, Portugal vem recuperando progressivamente das medidas que foram adotadas em função da crise económica, tendo

apostado no turismo como sector-chave para dinamizar o seu território. Esta situação explica parte relevante do desenvolvimento das principais cidades, incluindo a capital.

Através de uma breve perspectiva do cenário em Portugal, e das transformações que o turismo pode causar nas cidades, a presente dissertação tem como objetivo investigar e refletir sobre a evolução do turismo e os impactos causados no centro histórico de Lisboa.

Com isso a dissertação pretende responder uma questão central: qual o impacto do turismo no centro histórico de Lisboa? E com base nesta pergunta, nascem outras questões: qual a relação do turismo com o território? Qual o papel das políticas públicas? Como equilibrar os aspetos positivos e negativos do turismo?

A escolha do centro histórico de Lisboa teve como base os seguintes motivos: 1) por ser um local que exprime uma forte relação social e urbana; 2) pela representatividade da identidade cultural do país; 3) por reunir muitas das qualidades necessárias para o turismo urbano moderno; 4) pela importância económica para o país.

Escolheram-se três cidades Europeias como exemplos de estudo comparativos e que, à semelhança de Lisboa, lideram e sentem o efeito do turismo crescentemente massivo nos seus territórios. Pretende-se compreender o processo de evolução do turismo em cada um deles, procurando analisar as medidas adotadas para mitigar o efeito turístico em Berlim, Paris e Barcelona (por esta ordem de sequência).

Para alcançar este objetivo, realizaram-se os seguintes procedimentos:

Revisão Bibliográfica: realizaram-se pesquisas bibliográficas em livros, teses, artigos, revistas e jornais, com o intuito de estudar e compreender o tema do turismo no território.

Revisão documental e estatística: de forma a coletar dados oficiais e fontes estatísticas da evolução do turismo, bem como as suas influências relativamente a estratégias, impactos económicos e plataformas digitais, entre outros, encontrados em documentos do Instituto Nacional de Estatística, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento de Lisboa e Vale do Tejo e Câmara Municipal de Lisboa.

Pesquisa de Campo: a somar aos levantamentos acima indicados, realizou-se o reconhecimento de alguns bairros localizados no centro histórico de Lisboa, fazendo a utilização de infraestruturas disponíveis como espaços e transportes públicos, bem como equipamentos culturais.

Feitas estas considerações preliminares, importa apresentar a estrutura da presente dissertação, a qual é composta pela presente introdução, quatro capítulos, e conclusão. O primeiro capítulo, realiza a caracterização geral da atividade turística, procurando compreender a relação atual entre o turismo e o território, seguindo de uma abordagem do turismo e evolução do mesmo em Portugal. O segundo capítulo estuda a caracterização do território e as questões de políticas públicas. O terceiro capítulo, traz os exemplos das cidades de estudo, que são Berlim, Paris e Barcelona. Caracteriza a situação territorial de cada uma, identificando as medidas utilizadas para lidar com a atividade turística. O quarto capítulo procura compreender os aspetos positivos e negativos do turismo no centro histórico de Lisboa. Por fim, são apresentadas as considerações finais e várias sugestões.

2 CARACTERIZAÇÃO GERAL DA ATIVIDADE TURÍSTICA

As viagens realizadas com o objetivo de conhecer novos mundos já existem desde sempre, seja por espírito de aventura, motivos religiosos ou, simplesmente, curiosidade. Num passado distante faziam-se deslocamentos por motivos de subsistência, fosse para caçar, procurar água ou outros alimentos. Pode-se dizer que aquilo que hoje se define como fenômeno de turismo, teve origem e evoluiu justamente deste processo.

Contudo, embora relacionado com a ação de viajar, o turismo nem sempre tem o mesmo sentido. O termo *viagem* está mais ligado a uma necessidade, com inerente obrigação em termos de deslocamento e propósito, como sejam, por exemplo, os negócios ou outro tipo de oportunidades. Alexandre, o Grande, na sua expedição de conquista, ou em navegações como a de Cristóvão Colombo quando descobriu a América ou Pedro Álvares Cabral quando descobriu o Brasil, são exemplos de um passado de descobertas. Já a viagem de turismo, é feita com o intuito de lazer, de conhecer novas culturas e de ver coisas diferentes.

Para Krippendorf, J. (1987) viajar é uma possibilidade única, considerando que o quotidiano só se revela em curtos prazos se houver a oportunidade de o abandonar. Afirma, ainda, que o equilíbrio da mente se cria ao ter o prazer de necessidades contraditórias, o que significa que quando se persegue uma rotina, o turismo é recebido como uma fuga àquilo que está diretamente ligado ao quotidiano. Associa-se a novos espaços e descobertas, podendo, assim, interferir no estado emocional das pessoas que experimentam o fenômeno.

Com o fim da Segunda Guerra Mundial, viajar deixa de ser um privilégio das classes mais altas. É justamente nessa época e no que toca ao último século, que viajar se considerou como o fator que melhor caracterizou a melhoria da qualidade de vida social. A partir disso surge o turismo em massa, que enriquece culturalmente uma grande parte da população, porém, a massificação do ato de viajar em lazer teve diversas consequências bastante significativas. Os peritos afirmam que muitas comunidades locais sentiram impactos consideráveis causados pelo turismo (Fonteles, 2004). Outros entendem que os efeitos causados por uma viagem são dispersos, distribuindo-se em três etapas que correspondem ao percurso do turista: as áreas emissoras, as recetoras e as linhas de conexão de ambas, onde se encontram os turistas e as informações, embora sejam mais facilmente identificáveis no próprio destino, tal como explica Beni (2002).

Essa disseminação da atividade turística sem fronteiras despertou o interesse, cada vez maior, de vários estudiosos, visando clarificar tal fenômeno e respetivos efeitos. Reconhece-se a condição de um destino turístico através da sua evolução e dinâmica, bem como pelas componentes que caracterizam o espaço, como sejam o território, a economia, o social, a sua localização, e ainda pelas interferências causadas nas tendências económicas que afetam o mercado. Beni (2002) diz que o turismo está interligado com quase toda a atividade social-humana, e elege três vertentes para definir o termo: técnica, económica e holística. A primeira vertente é elaborada pelos atores e organizações que representam o turismo, a segunda refere-se às consequências económicas do turismo e à dinâmica que desperta no território, e por fim, a terceira, é a visão global do assunto.

A complexidade de entender a própria definição de turismo, merece atenção, não só na sua definição, mas no que o mesmo implica e transforma. Coriolano, L. (1998) explica a relação da atividade

turística com a ciência e a geografia: “o turismo é uma atividade que se desenvolve por meio dos elementos dos espaços geográficos”. Esta afirmação mostra a responsabilidade que o turismo tem por criar objetos num território já existente, e também na sua utilização de objetos do espaço geográfico. O turismo apoia-se na infraestrutura existente, porém, não sendo suficiente para suprir as suas necessidades, exige a instalação de novos objetos que interferem no território.

O valor do turismo pode ser identificado pela sua versatilidade e transversalidade. Não obstante, é necessário considerar todos os seus efeitos, os quais podem ser tanto positivos quanto negativos.

2.1 O Turismo e o Território

O turismo está fortemente relacionado com o território, promovendo, inicialmente, a funcionalização do espaço através de novos elementos. No momento em que um território é influenciado pelo desenvolvimento dessa atividade, passa a ser turistificado.

O produto turístico resulta de toda uma realidade oferecida, percebida e experimentada pelo próprio turista. De acordo com estudos de Beni (2002), baseia-se no fator tempo e por isso deve ser consumido no momento em que é produzido. Se esse produto não for utilizado, torna-se irrecuperável, pois a sua dinâmica é pouco estável, uma vez que acompanha as mudanças, tendências, gostos e preferências, tornando-o inconstante na medida em que necessita de ser monitorizado.

Desta forma, explicam-se duas características importantes: a primeira trata-se da segurança dos atrativos turísticos espaciais, entendendo-se que essa estabilidade do produto turístico advém da conveniência de consumo no próprio local. Assim, no turismo, o consumidor desloca-se até ao destino, que é o produto. O segundo atributo corresponde à simultaneidade, consumo e produção, ou seja, realizam-se em conjunto. Para ter a experiência turística é necessário que haja uma deslocação até ao local de desejo ou destino turístico, que ao mesmo tempo é o local de produção. Estas duas questões implicam consequências nas dinâmicas locais, uma vez que a ação do turismo sobre o território não ocorre apenas pela produção, mas também pelo consumo (Casanova, J. L. 1991). Desta forma, importa considerar que todo este processo leva a mudanças na dinâmica local ou transformações exigidas na forma territorial (como os equipamentos de suporte ao turismo) ou até pela convivência forçada entre turistas e residentes.

As zonas recetoras que formam o território turístico concentram as maiores modificações que se podem manifestar, ou seja, são as áreas de atração. As cidades, bem como a sua composição espacial, acabam por se modificar ao longo do tempo, desenvolvendo-se e adaptando-se às necessidades da globalização. Estes aspetos traduzem-se nos elementos que compõem o tecido urbano, como sejam as igrejas, zonas residenciais, estações de comboios, etc. Segundo Barros, N. (1998), os territórios com função turística acabam por mudar porque recebem infraestruturas que modificam a sua paisagem, alteram o seu estilo de vida e também a procura local — constata-se que as cidades que acompanham o desenvolvimento global, e atendem às novas necessidades da vida moderna, acabam por se adaptar às novas realidades e aos novos tempos. Inerentemente, modificam as suas infraestruturas, sendo elas turísticas ou não — este grau de complexidade aumenta quando se percebe que a combinação destas características pode ter influências externas, imprevisíveis e

menos controláveis, como por exemplo centralizar no turismo a maior fonte de valor, como se essa opção fosse a única alternativa.

Numa cidade turistificada, o principal objeto a ser consumido é o seu espaço. Contudo, é neste espaço que se encontra o património histórico e arquitetónico, as praças e os parques, a concentração de comércio tradicional e até os museus. Esta combinação de elementos reflete a configuração de um espaço potencialmente turístico, que conciliado com atividades e infraestruturas estrategicamente planeadas, ficam aptas a receber o turista. Segundo Beni (2002), o turismo surge através de estratégias implementadas para compensar um sistema capitalista. As suas vertentes refletem o consumo de uma soma de valores que compõem a sua concretização, como os serviços e os bens, associando outras funções que influenciam esse consumo do território.

Como tal, deve-se entender que quando certas localidades estão direcionadas para atender as expectativas e procura de quem vem de fora, o espaço transforma-se algo artificial, já que deixa de atender uma necessidade real. Assim, quando acontece esta combinação (turismo e território) com impacto no carácter social e territorial, surge um desequilíbrio. Os cidadãos, que juntos formam o carácter de uma sociedade e da sua cultura, vêm-se obrigados a facultar espaço progressivamente. Acabam por ceder a uma dinâmica invasiva e inconstante, com o intuito de permitir a promoção da reabilitação da cidade e da sua economia local, o que acaba por se transmitir de uma forma imposta. Neste ciclo e durante algum tempo, a população local tende a apoiar o movimento do turismo em prol dos benefícios imediatos. No entanto, a longo prazo, alguns aspetos que inicialmente não eram vistos como negativos, acabam por interferir na vida dessa população, transformando-lhes os hábitos e alterando o seu território.

Através desta breve explicação sobre os conceitos e influências do turismo no tecido urbano, esta dissertação procura compreender melhor as razões e o momento em que o turismo deixa de ser saudável para uma localidade, devido à transformação do seu carácter. Quando um território possui paisagem natural, geografia e património, estando associado a uma estratégia política, existe a possibilidade de alterar a dinâmica presente nesse local, e promover novamente a estabilização da economia.

2.2 O Turismo em Portugal

Com as intensas mudanças que se sentiram a partir da segunda metade do século XIX, nos setores da indústria e tecnologia, na economia, bem como a nível social, o mundo ocidental ganha condições que estendem a possibilidade de viajar a diversas camadas da sociedade. Viajar torna-se algo popular e comum, e por isso é cada vez mais marcante a forma como o turismo ganha presença na sociedade. A globalização desta prática explica a existência de milhares e milhares de destinos turísticos hoje em dia.

A dinâmica das economias locais também se mede através da quantificação anual do número de pessoas que viajam, o que gera e movimenta grandes fluxos de capital. Segundo Leite, N. K. (2008), existe no turismo uma importante atividade que multiplica e induz outras economias, promovendo o desenvolvimento de muitas cidades. O turismo é atualmente uma forte componente de receita, adotada

no estilo de vida da sociedade, comportando-se como um fenómeno sociocultural que se realiza a partir de um conjunto de interesses, sejam eles políticos ou económicos.

Segundo a análise de Vera Rebollo, J. *et al.* (1997), a revolução industrial é considerada um ponto chave que identifica a origem do turismo contemporâneo, onde a industrialização tem aspetos estruturantes para os dias de hoje. Considera, ainda, que existem quatro fatores importantes que, quando combinados, potenciam o turismo contemporâneo: o primeiro é a eliminação de fronteiras e superação dos limites do território, conquistando o espaço e reduzindo distâncias; o segundo é aumentar a capacidade de gastos turísticos e respetivos rendimentos; o terceiro refere-se à conquista do lazer e do tempo livre; e o quarto aborda as férias e viagens enquanto necessidade básica.

Os estudos de Barros, V. G (2015) explicam que, se houvesse um ponto no tempo que pudesse definir o início do turismo em Portugal, seria justamente o dia 28 de fevereiro de 1906, já que nesta data Leonildo de Mendonça e Costa se instituiu à *Sociedade de Propaganda de Portugal*. Fundou a *Gazeta dos Caminhos de Ferro*, e o seu primeiro artigo sugeria como objetivo o desenvolvimento moral, material e intelectual do país, reforçando a importância do prestígio nacional e internacional que Portugal deveria ter. Entretanto, concluiu que o pequeno número de visitantes no território era explicado pela irrelevância face a outros destinos, como por exemplo Inglaterra, onde o turismo começou mais cedo. Portugal teve a vertente turística algo esquecida e vários aspetos referentes ao turismo nacional, na época, revelam a existência de alojamentos arcaicos, dispersos entre os principais centros urbanos e também algumas modestas estâncias termais. Há que reconhecer algum mérito ao incentivo que se verificou, no setor, após a ação da “Sociedade de Propaganda de Portugal”. Contudo, as explosões políticas que ocorreram na Primeira República não foram favoráveis para que essa indústria se desenvolvesse, nem para que fossem criadas ferramentas que pudessem divulgar as ações do setor. A partir daqui algumas empresas privadas começam a tomar a dianteira da representação do turismo no país, sendo que essa colaboração foi aumentando e, em 1930, publicam-se os primeiros itinerários turísticos.

Apesar dos pequenos avanços do setor, colocavam-se dúvidas quando ao seu rumo e objetivos, devido à instabilidade política da época, particularmente nos primeiros anos do Estado Novo (Arroteia, J.C. 1994). Foi montada uma nova estratégia de desenvolvimento para o turismo, na qual o papel fundamental era centralizado no Estado, tendo-se feito um esforço considerável para manter a imagem do país como destino turístico. A responsabilidade de promoção e desenvolvimento das atividades turísticas passaram a ser partilhadas pelo Ministério do Interior, com o apoio de outros órgãos oficiais, o que culminou na criação da Secretaria de Estado do Turismo em 1975. Portugal foi um país que muitas vezes esteve à margem dos conflitos Europeus, desenvolvendo, progressivamente, a sua própria consciência no que toca à importância do fenómeno turístico. Esta combinação atraiu cidadãos de diversas nacionalidades, os quais procuraram e continuam a procura refúgio até hoje. Este tipo de imigração reforçou a importância de tendências turísticas no território.

No entanto, as medidas políticas relativas à legislação do turismo naquela época, foram sempre pontuais. Previam um turismo social e acessível, porém, nunca se teve uma intervenção séria nesse sentido. O turismo, durante mais de duas décadas, desenvolveu-se com base do sustento de sol e mar, concentrando-se principalmente no Algarve, onde existiam poucos recursos e baixos preços. A falta de

qualidade nos serviços e na mão-de-obra era evidente, já que o país não possuía escolas de hotelaria que pudessem qualificar a população, o que veio a acontecer posteriormente. O decorrer da atividade turística em Portugal, nos primeiros anos do séc. XX, teve um conjunto de reflexos que revelam não só a melhoria das suas infraestruturas, mas também a interferência social e económica.

Segundo Baptista, M. (1990), os efeitos do turismo não se limitam aos benefícios económicos obtidos pelas regiões visitadas. A relação humana que acontece entre os diversos povos de diferentes níveis sociais e culturais, com pontos de vista diferentes entre si, desafia a rotina e o estilo de vida dos residentes. A confrontação com estes desafios acaba por ter um impacto no estilo de vida e no comportamento social, ocorrendo seja de forma direta ou indireta, imediata ou tardia e com efeitos positivos ou negativos,

Na segunda metade do séc. XX Portugal atravessou uma grave crise financeira, a qual foi acentuada pela recessão da economia mundial. A Revolução de Abril de 1974 representa, para o turismo, uma pausa em relação às expectativas criada ao setor. A perda do mercado colonial obrigava a que se mantivesse uma grande dependência externa. É neste contexto que o país se aproxima do mercado Europeu, ao fazer o pedido de adesão à Comunidade Económica Europeia (CEE) em 1977. Embora o pedido tenha sido aceite apenas 10 anos depois, Portugal passou a fazer parte da União Europeia (UE).

Com a adesão à UE, Portugal cresceu cada vez mais no turismo, tornando-o uma das suas principais atividades económicas, o que significou um aumento de oferta em termos de formação para o setor. Uma nova era de mobilidade surge impulsionada pelo Espaço Schengen. Companhias aéreas passam a ter maior liberdade de deslocação e novas rotas são criadas, facilitando a movimentação entre países.

2.3 A Crise Económica e Novas Políticas de Reabilitação Urbana

As medidas de austeridade implementadas por muitos países do sul da Europa provocaram fortes ruturas sociais, económicas e territoriais. Essas alterações, resultantes de uma crise mundial que iniciou em 2008, são claramente visíveis nas metrópoles Europeias. Portugal sofreu, desde o início do novo milénio, uma sequência de choques económicos muito significativos, com elevado impacto na sua capacidade competitiva internacional. Pode dizer-se que Lisboa sempre foi o principal motor para o desempenho global do país, dada a centralização de recursos, produção e consumo, e também devido à concentração da própria população (Seixas J. *et al.* 2015). Por essas razões, a área metropolitana de Lisboa foi diretamente afetada pela crise, assim como pelas medidas de austeridade implementadas no país. Estas medidas colocaram novos pesos nos salários e nos descontos dos trabalhadores ao Estado, afetando a despesa pública em busca de uma recuperação da competitividade através de cortes orçamentais. Pode dizer-se que as tendências de conceitos neoliberais podem ser caracterizadas por diversos fatores, como sejam a competitividade territorial, o marketing urbano, as parcerias público-privadas e a subcontratação (Sager, T. 2011). Segundo Harvey (2005), tal como citado por Seixas J. *et al.* (2015), o neoliberalismo pode ser entendido como um projeto de

reestruturação do capitalismo e de restauração de condições para acumulação de capital. Segundo Brenner, N. (2004), a produção urbana e a reestruturação territorial são de extrema importância para o desenvolvimento e sucesso de abordagens neoclássicas e neoliberais. Seixas *et al.* (2015), afirma que a cidade é reconhecida como um elemento central para criar fontes de consumo, referindo-se a projetos de requalificação e renovação urbana, marketing urbano, fomento de propriedade privada e turística, e a tendência de semiprivatização do espaço público.

Nota-se até 2010, a existência de uma correlação entre as políticas de austeridade e os seus efeitos no tecido social de Lisboa, onde a crise teve grande interferência económica. O aumento dos impostos e a redução das transferências sociais, desde 2011, tiveram impacto direto na população em geral, incluindo funcionários públicos e idosos (Tulumello, S. 2015). A crise fez com que se procurassem inovações nas respostas face ao momento de instabilidade. Há muito tempo que se enfatizava a necessidade de políticas que favorecessem a reabilitação urbana, mas até então, não tinham havido resultados significativos nesse sentido.

Sendo o setor imobiliário um dos mais afetados pela crise de 2008, a procura por propriedades, tanto para compra como para arrendamento, caiu. Entretanto, esse contexto contribuiu para o desenvolvimento dos alojamentos locais (AL). O mercado em baixa levou ao custo reduzido de propriedades, atraindo investidores portugueses e internacionais para o negócio de AL.

O Relatório de Estratégia de Reabilitação Urbana 2011/ 2024, assume a reabilitação da cidade como prioridade indispensável na política das cidades e na política de habitação. O relatório mostra que as medidas e programas que apoiam a reabilitação urbana, são promovidas através da redução burocrática, limitações de projetos, e garantem benefícios fiscais a investidores privados interessados em Lisboa. Essas “exceções” na legislação de reabilitação urbana fomentam o desenvolvimento do turismo, da reabilitação do edificado e do investimento externo.

O ano de 2013 trouxe mudanças importantes no setor imobiliário, decorrente de grandes investimentos na reabilitação urbana (JLL, 2013). A relação criada entre a retoma da economia e a reabilitação urbana, trouxe confiança por parte de investidores privados estrangeiros, que cresceu através de mecanismos como vistos *gold* (criado em 2012) e modificações na legislação, como o novo regime de arrendamento urbano (NRAU).

Em 2012 surge o referido NRAU, que veio intervir no congelamento de contratos anteriores a 1990, os quais verificavam valores abaixo do mercado. Esta lei veio a ser posteriormente alterada, já em 2014, facilitando ainda mais os trâmites legais aos investidores. Recentemente, em 2017, o NRAU sofreu novas modificações, sendo a principal delas a prorrogação por oito anos (mais três anos em relação aos cinco já estabelecidos inicialmente) do período transitório de atualização das rendas antigas. Ou seja, o período dos contratos anteriores a 1990 vai prolongar-se até 2020 e aplica-se a todos os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), independentemente da idade.

O decreto de Lei nº53/2014 de 8 de Abril, foi aprovado para incentivar a reabilitação, porém, dispensou a aplicação de vários requisitos legais como o regulamento geral das edificações urbanas, o regime legal de acessibilidades, os requisitos acústicos, eficiência energética e de qualidade térmica,

a edifícios ou frações concluídas há mais de 30 anos. Isso facilitou a intervenção de muitas edificações, já que 66% da construção no centro histórico de Lisboa antecede a 1951.

Tabela: 1 Edifícios por época de construção

	Total	Até 1951		1951 a 1985		1986 a 2001	
Concelho	53387	22389	42%	25578	48%	5420	10%
UT Centro	11254	4498	40%	6050	54%	706	6%
UT Centro Histórico	8632	5722	66%	1888	22%	1022	12%
UT Norte	10277	1397	14%	7057	69%	1823	18%
UT Ocidental	13775	7322	53%	5478	40%	975	7%
UT Oriental	9449	3450	37%	5105	54%	894	9%

Fonte: CML- Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa – 2011 / 2024

No centro histórico de Lisboa, muitas edificações estavam parciais ou totalmente devolutas, somando 4689 prédios degradados, entre frações desabitadas (abandonadas) e sem licença de recuperação, segundo um levantamento da Câmara Municipal de Lisboa (CML) de 2009. Isso explica a fragilidade que esteve presente no tecido urbano, assim como a oportunidade de revitalizar o parque habitacional, promovendo a cidade e atraindo investimentos privados e internacionais.

A reabilitação do edificado tem estado presente na gestão da cidade. No Plano Diretor Municipal (PDM) de Lisboa em vigor, aprovado em 2012, aponta-se no Artigo 2º como um dos objetivos estratégicos promover a reabilitação e regeneração urbana, afim de alargar o conceito de área histórica a toda a cidade consolidada como forma de defesa e valorização do seu património histórico, cultural e paisagístico. Apresenta a reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação de valores do património cultural. Como um fator para o aumento ambiental da cidade. Sobre o apoio a reabilitação pode-se encontrar no que diz respeito ao apoio a reabilitação o Artigo 85º que diz:

1 — A estratégia de reabilitação urbana da Câmara Municipal de Lisboa, que se enquadra no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelece os princípios gerais a adotar na reabilitação do edificado habitacional, nomeadamente os apoios e benefícios a prestar pela Câmara Municipal de Lisboa e as contrapartidas exigidas aos senhorios e promotores, nos projetos de interesse municipal para a reabilitação.

2 — Nas operações urbanísticas com componente habitacional nos espaços a consolidar e em áreas não consolidadas inseridas em espaços consolidados, a Câmara Municipal pode estabelecer através dos termos de referência das unidades de execução o número e percentagem dos fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 6º da lei de Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro.

De acordo com o PDM de 2012, na figura 1 é possível ver a Área de Reabilitação Urbana (ARU) estabelecida para Lisboa.

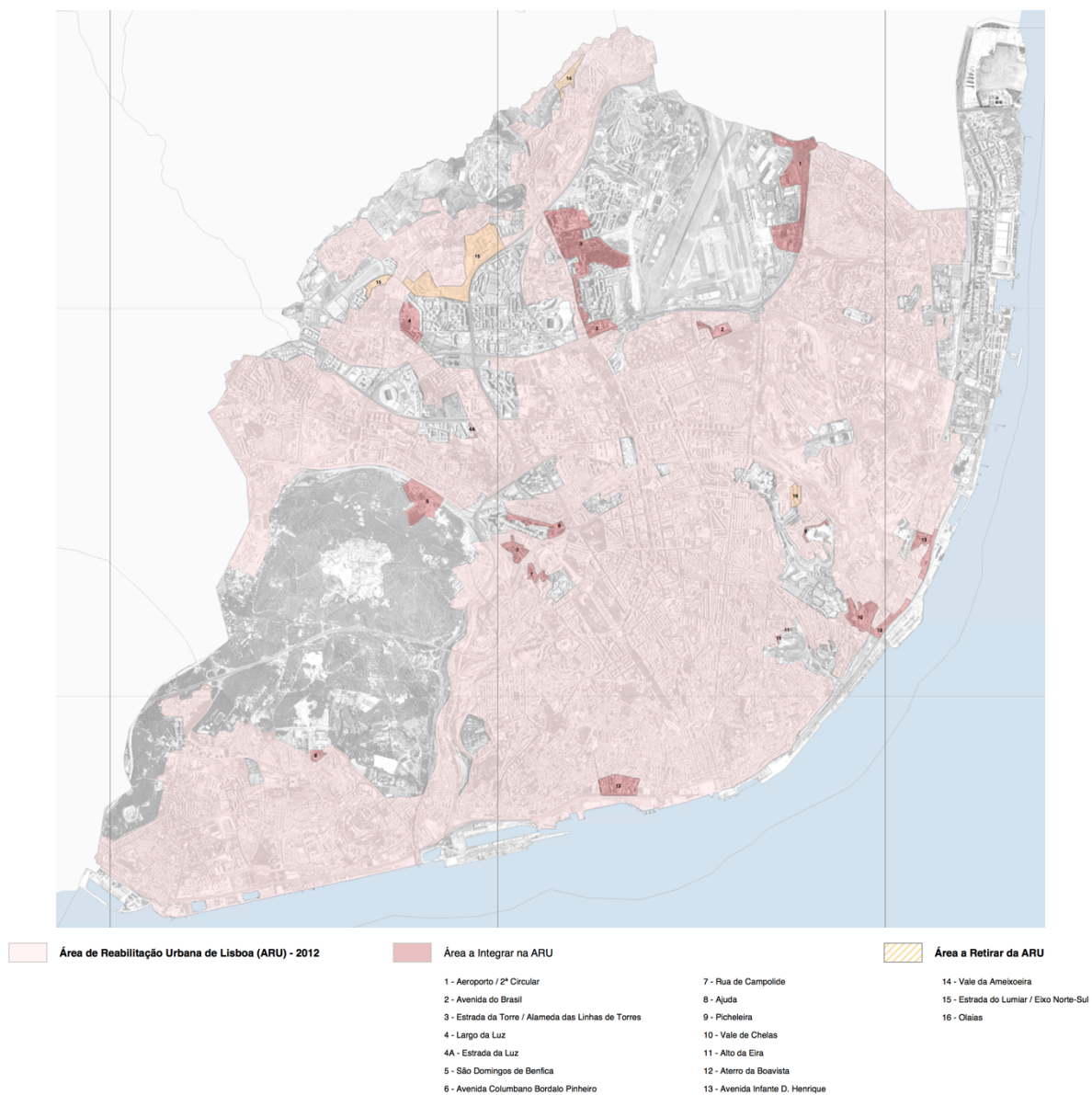


Figura: 1 Mapa da Área de Reabilitação Urbana em Lisboa

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa (CML)

Segundo o Portal da Habitação entende-se por área de reabilitação urbana: “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

Para além disso, surgiram programas municipais que promovem a reabilitação urbana:

- Para edifícios, o programa “reabilita primeiro paga depois”, visa (re)habitar Lisboa, através da venda de edifícios municipais devolutos ou em mau estado de conservação, com obrigação de realização de obras de reabilitação e permitindo o diferimento do pagamento do preço até ao termo do prazo contratual, que terá em conta o licenciamento, a execução das obras e a colocação do imóvel no mercado;
- Outro programa promovido pela CML chama-se R9. É um programa de reabilitação mais abrangente, especificamente vocacionado para a reabilitação da habitação na cidade de Lisboa. Este programa estabelece parcerias diretas com quem regula e viabiliza a reabilitação e construção em Lisboa, sendo um programa de apoio à reabilitação urbana que reúne:
 - -17% de IVA na mão-de-obra e materiais;
 - Isenção de IMI;
 - Isenção de IMT;
 - Benefícios Fiscais;
 - Isenção de Taxas Municipais;
 - Isenção da taxa de ocupação da via pública nos primeiros 4 meses;
 - Isenção da taxa administrativa de apreciação do processo;
 - Isenção da TRIU até 250m² de área acrescentada;
 - Projetos de arquitetura e engenharia acessíveis a todos para obras de reabilitação a realizar em Lisboa;
 - Financiamento com condições especiais;
 - Descontos nos materiais de construção;

A crise na construção fez com que a reabilitação se tornasse uma opção estratégica, incentivando o investimento privado. Além de recuperar as habitações devolutas, desenvolveram-se várias iniciativas para recuperação e requalificação de habitações do poder municipal. Essas medidas tiveram implicações diversas que, ao longo do tempo, foram sendo alteradas e aprovadas para facilitar um processo de requalificação urbana em Lisboa.

Este percurso vai de encontro com o marketing feito em torno da cidade de Lisboa. O encontro dessas medidas favorece o turismo urbano, e isso diz respeito aos “objetos” turísticos existentes no tecido urbano. É um tipo de turismo que se concretiza basicamente em torno da oferta tanto cultural, como recreativa e profissional das cidades, procurando elementos da paisagem, dos espaços construídos e o movimento da vida. Lisboa reúne, para além de todas estas características, fatores distintos em termos de gastronomia, meteorologia e segurança, o que atrai milhares de visitantes.

2.4 O Turismo urbano

A necessidade de compreender e aprofundar o estudo da cidade como um elemento dinâmico e orgânico na vida das pessoas, torna-se crucial não só por uma questão de marketing, mas também

por uma questão de organização da sua própria sociedade, infraestruturas e instituições, de maneira mais efetiva e económica (UNWTO, 2012). A evolução tecnológica partilha conhecimento e informação de maneira simples, fazendo com que as cidades se comportem como “pontes” entre diversas culturas (UNWTO, 2012). Essa relação de proximidade, estabelecida através da evolução tecnológica, contribui para o gosto pelo turismo urbano, um fenómeno em expansão nos últimos anos.

A base da atividade turística esteve sempre ligada à experiência de estar noutros lugares com outras pessoas. Porém, atualmente, a necessidade de viver e experienciar coisas novas é ainda mais marcante, sendo esse o principal objetivo das viagens. As pessoas direcionam-se para os grandes centros e cidades para visitar e experienciar os seus espaços naturais, cultura, arte, música, arquitetura e design. O turismo urbano baseia-se justamente neste conceito. Promove uma vasta oferta que possibilita experiências diversificadas e em simultâneo. Segundo Hong, J. (2014), as metrópoles internacionalmente reconhecidas, que disponibilizam várias atrações sejam culturais, de negócios ou lazer, e com boa acessibilidade, são procuradas como turismo urbano, já que proporcionam momentos gratificantes. Como tal e para atender a esta procura, as cidades têm de oferecer sistemas de transportes convenientes, serviços de qualidade, simpatia e um ambiente saudável, seguro e limpo.

Entretanto, para os setores público e privado, o turismo urbano foi sempre um desafio. A variedade de oferta torna a sua administração uma tarefa delicada, pois o seu rápido desenvolvimento nas cidades expõe conflitos no território.

Outro fator importante no turismo urbano é a imagem da cidade. A competitividade existente entre várias cidades turísticas faz com que se aposte fortemente no marketing de destinos urbanos, dada a vasta oferta. A cultura é um fator diretamente relacionado com o turismo urbano, comportando-se como suporte para regenerar e inovar a cidade através das artes. Da mesma maneira, os grandes eventos desenvolvem um papel importante para a promoção das cidades. Estes eventos requererem um investimento avultado em infraestruturas, como sejam os campeonatos mundiais, exposições e feiras internacionais, porém dão visibilidade global e atraem investidores que se interessam em estabelecer negócios locais.

De notar que, nos destinos urbanos, a permanência dos turistas caracteriza-se de maneira mais moderada. Geralmente, o turista urbano tem uma estadia de dois a três dias, que se traduz nas ditas *city breaks* e que também têm tido um crescimento influenciado pelas companhias aéreas *low cost*. A intensidade de turistas aumenta de tal maneira que podemos considerá-los a categoria mais importante de utilizadores da cidade. Com esta pressão, o espaço central de muitas cidades passa a ser apropriado pelos turistas urbanos, afastando os residentes dos seus locais habituais.

O documento “Estratégias para a cultura da cidade de Lisboa 2017” aponta, como uma de nove macrotendências locais, a explosão do *city use*. Ou seja, imigrantes, estudantes e empresários que passam certos períodos a desenvolver as suas atividades pessoais e profissionais num determinado local. Pode-se dizer que o *city use* caracteriza uma nova maneira de estar. Viver em cidades diferentes por curtos períodos, mas suficientemente longos para estabelecer uma relação mais profunda com o território. Esse novo comportamento contribui para a subida de valores imobiliários, marcando a vivência em zonas históricas centrais, como Lisboa, como que em procura de um “estar” mais urbano (Estratégias para a cultura da cidade de Lisboa, 2017).

Esta situação teve impacto no processo de recomposição da camada populacional associada a estilos de vida baseados em vivências urbanas, cosmopolitas e hedonistas (Estratégias para a cultura da cidade de Lisboa, 2017). Este processo, consciente ou inconsciente, e mesmo que de forma temporária, pode induzir fenómenos de gentrificação.

2.5 As Plataformas Tecnológicas

Outro fator que corresponde à procura e oferta decorrente do turismo massivo e das medidas de reabilitação, é a explosão do número de alojamentos locais, que já se encontrava regulamentada através da Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho, com o objetivo de controlar a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legais exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos. Entretanto, em função da dinâmica de mercado, foi atualizada conforme o Decreto de Lei n. 128/2014, o qual eleva a figura do alojamento local de categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo a sua relevância turística e inaugurando um tratamento jurídico próprio – Diário da República Eletrónico (2017). O decreto em questão permitiu facilitar o licenciamento de apartamentos no centro histórico para habitações turísticas. Este modelo de estadia é cada vez mais procurado em todo o mundo, permitindo encontrar estadias económicas e autênticas, aproximando também os turistas a um estilo de vida mais local. Essa mudança de comportamento teve um impacto enorme no mercado imobiliário.

“Airbnb” é o nome da plataforma onde o mundo inteiro pode disponibilizar as suas próprias casas para divulgação de alojamento local. A questão sensível, porém, é que esta plataforma não é regulamentada, e as alterações sobre NRAU, mais os incentivos para reabilitação, podem levar a um desequilíbrio territorial e social.

O gráfico abaixo mostra o crescimento de três tipos de alojamentos disponíveis em Lisboa.

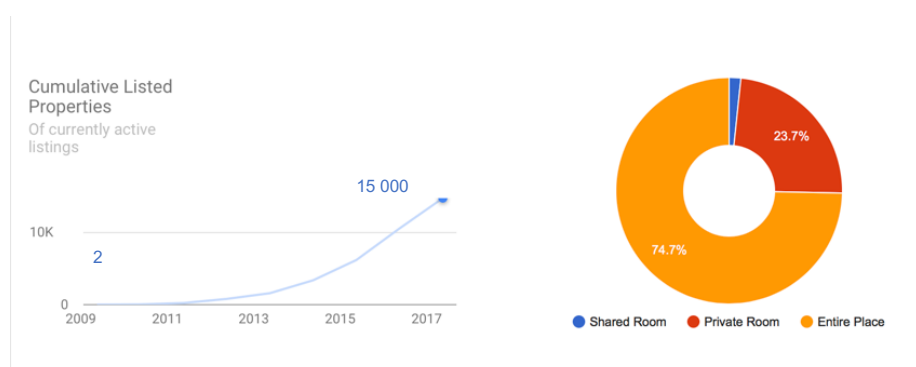


Figura: 2 Desenvolvimento de Hospedagens em Lisboa

Fonte: Airdna 18 de Agosto de 2017

Em 2009 existiam duas unidades disponíveis para receber turistas. Atualmente existem, entre

as três tipologias mostradas, quinze mil unidades para habitação temporária, sendo que 11,3% dessas frações esteve ocupada a 100% durante todos os dias do ano de 2016.

A oferta para alojamento local cresceu exponencialmente. A AirDna coleta todos os pontos de dados intrincados em cada listagem do Airbnb no mundo. Possibilita analisar dados sobre os arrendamentos em várias cidades do planeta. Na figura 3 ilustra-se um mapa simples, da região central de Lisboa, onde estão localizados os imóveis disponíveis na cidade e cadastrados pelo Airbnb.

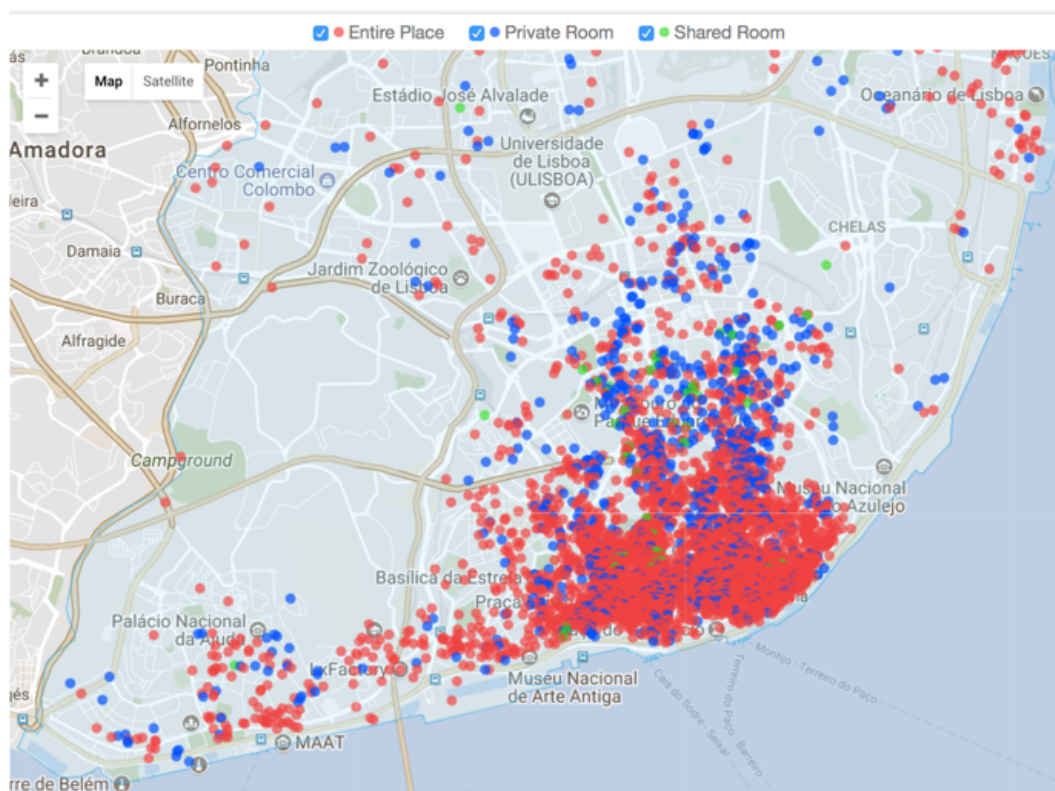


Figura: 3 Alojamentos Cadastrados Airbnb/ Região Central de Lisboa

Fonte: AirDna 18 de Agosto de 2017

Segundo o estudo sobre a evolução do turismo nacional do banco BPI, as novas formas de alojamento local (apartamentos, hostels, economia partilhada, etc.) que eram residuais há 10 anos atrás, estão a crescer de forma acentuada. O estudo afirma que em menos de dois anos, os registos nesse tipo de alojamento multiplicaram-se por nove, e que os centros históricos que estavam desocupados, mesmo abandonados, para além de degradados, vieram beneficiar-se deste tipo de revitalização do espaço pela reabilitação urbana. Na figura 4 é demonstrado o gráfico da evolução dos alojamentos locais nos últimos anos em Portugal.

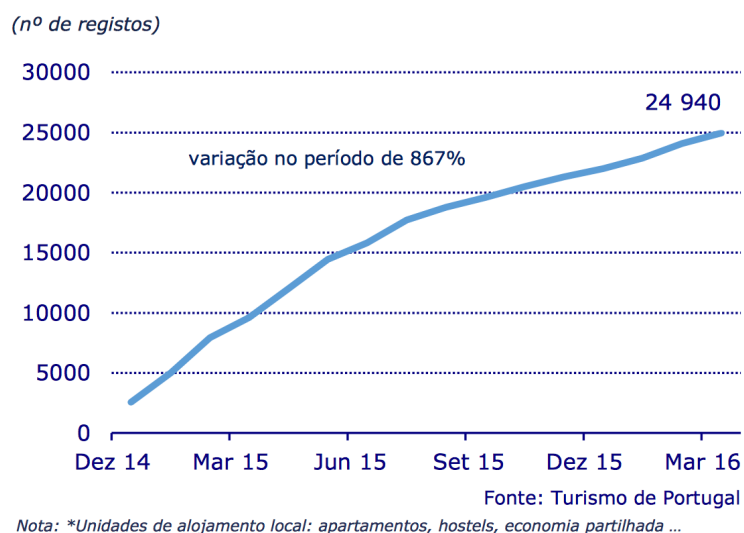


Figura: 4 Evolução Mensal dos Registos de Alojamento Local

Fonte: Evolução do Turismo Nacional- Banco BPI – Julho 2016

A quantidade de hospedagem temporária disponível em Lisboa mostra uma alteração drástica na paisagem da cidade. Significa que houve muita reabilitação no edificado existente, e que o caráter de uso foi alterado. Segundo o Jornal Expresso, um estudo da AHRESP – Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal, refere que 19% dos imóveis passaram de arrendamento permanente para alojamento local, sendo que 13% desses imóveis eram utilizados para habitação própria e permanente.

A reabilitação urbana é adotada como uma estratégia político-económica que visa reerguer o centro histórico. Essa estratégia implicou a subida de valores para compra e arrendamentos de imóveis e, consequentemente, uma mudança no perfil habitacional. Entretanto, foi recentemente publicada, em Junho, a lei 43/2017 no Diário da República, que consagra algumas alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), ao Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados (RJOPA) e ao Código Civil.

Segundo a Assembleia Municipal de Lisboa, o NRAU, aprovado em 2012 e alterado em 2014, modificou a inicial NRAU de 2006, que previa longos prazos das rendas antigas e associava o valor da renda com o estado de conservação das habitações. Entretanto, todos os contratos passaram para mercado livre, com as aprovações de 2012 e 2014, ainda assim reservaram-se algumas exceções que definem um limite máximo para a atualização das rendas. Com a nova mudança, que entrou em vigor nesse ano, o senhorio só pode passar os contratos antigos para mercado livre depois de concluído um prazo de oito anos para inquilinos que tenham RABC (rendimento anual bruto corrigido) inferior a cinco salários mínimos anuais, e dez anos para inquilinos idosos ou deficientes.

Para o RJOPA, a lei 43/2017 indica que o prazo para os inquilinos desocuparem o imóvel passa de 30 para 60 dias, isto após confirmação do município para a execução das obras. Contempla também um aumento no valor da indemnização. Caso os inquilinos tenham mais de 65 anos, mantém-se a obrigação de realojamento.

O Diário da República também publicou a aprovação de um regime de reconhecimento, e

proteção, de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural. As alterações nas dinâmicas da cidade afetaram não só as questões habitacionais, mas também as comerciais. Muitos estabelecimentos, como padarias, restaurantes, lojas de serviços e cafés, são arrendados, e isso enquadra-os nas legislações de arrendamento. Com a alta no mercado imobiliário houve também proprietários que resolveram fazer negócio com seus imóveis. Ainda que muito antigos, os arrendatários não possuem verba suficiente para fazer a aquisição do estabelecimento, caso o senhorio o proponha, e com isso os proprietários acabam por optar, não renovar a renda de longa data. Assim, vários estabelecimentos históricos acabam por terminar a atividade e fechar.

No entanto, o decreto de lei nº42/2017 reconhece a proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local. A lei estipula que as rendas para essas situações fiquem congeladas durante dez anos, ficando ao critério das Câmaras Municipais e Juntas de Freguesia o reconhecimento e classificação desses mesmos estabelecimentos

2.6 Indicadores do Turismo em Lisboa

O setor turístico traz para o território alguns resultados relevantes para a economia. Em Lisboa, a taxa de desemprego caiu, os equipamentos culturais estão cheios, investe-se mais em espaços públicos, cria-se maior oportunidade de negócios. Assim, as receitas turísticas crescem, bem como os proveitos hoteleiros. Isso torna-se visível nas receitas turísticas globais que têm vindo a manter crescimento. Segundo o documento “Estratégia Turismo 2027”, o crescimento de receitas turísticas cresceu a uma taxa média anual de 6,3%, entre 2005 e 2015, como se verifica no gráfico abaixo.

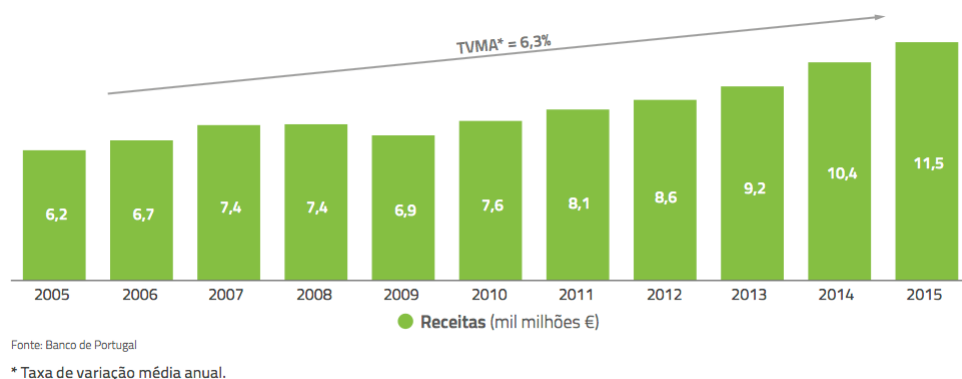


Figura: 5 Crescimento de receitas Turísticas em Portugal

Fonte: Estratégia Turismo 2027

Os números aumentam a cada ano e as suas referências são publicadas nos media, colocando Lisboa como um dos destinos urbanos mais interessantes a nível mundial dos últimos anos (The New York Times, 2016; Sherman's Travel, 2016; Lonely Planet, 2017; World Travel Awards, 2016).

Segundo a *Travel Media Awards*, Lisboa está entre as principais *city breaks* de 2016, termo que define viagens rápidas e de curta duração para determinada cidade. Estas viagens são

caracterizadas sobretudo por turistas com idades compreendidas entre os 18 e 40 anos, que aproveitam voos *low cost* para visitar novos destinos, passando entre duas a três noites em cada hospedagem.

Segundo o site *routsonline*, as companhias *low cost* (LC) cresceram cerca de 16,6% em 2015, quando comparado com 2013. As LCs presentes em Portugal operam no mercado doméstico Português, mas também internacional, absorvendo uma quota de 34% do total de passageiros desembarcados no país (Campilho, P. 2014). Desde a liberalização gradual do espaço aéreo Europeu pela própria UE, desde 1987 que as companhias aéreas passaram a ter maior facilidade de circulação, ganhando assim maior liberdade de percursos. Este fenómeno impulsionou o crescimento das LCs, sendo um fator de grande relevância para o crescimento do turismo que segue em sintonia com o ritmo Europeu, particularmente em Lisboa. No gráfico abaixo é ilustrado o crescimento do número de passageiros que chegam a Portugal, quer através de LCs, quer de companhias aéreas tradicionais, e ainda operadoras tipo charter.

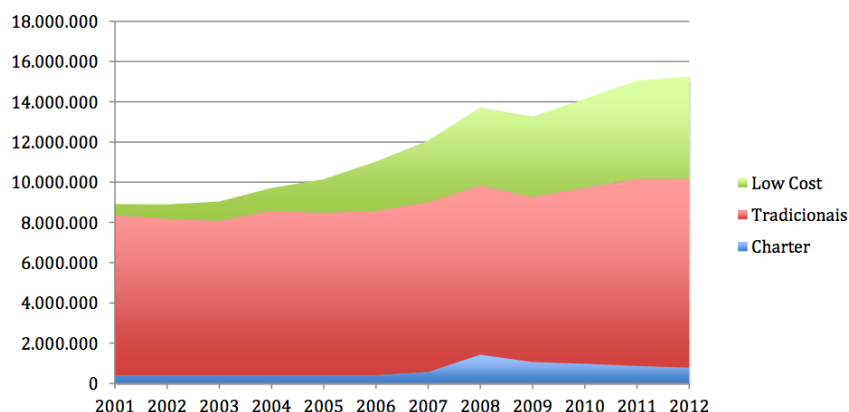


Figura: 6 Evolução do Número de Passageiros Desembarcados em Portugal

Fonte: Campilho, P. (2014) a partir da ANA (2001 a 2002)

Com a evolução do número de visitantes, a necessidade de aumentar a capacidade de alojamento também ocorreu. Segundo a Travel BI by Turismo de Portugal, uma plataforma de gestão e conhecimento no turismo a capacidade de alojamento (determinado através do número de camas existentes, considerando como duas as camas de casal) em Portugal tem crescido nos últimos anos. Na figura 7 é possível identificar a evolução do número de camas por tipologia.

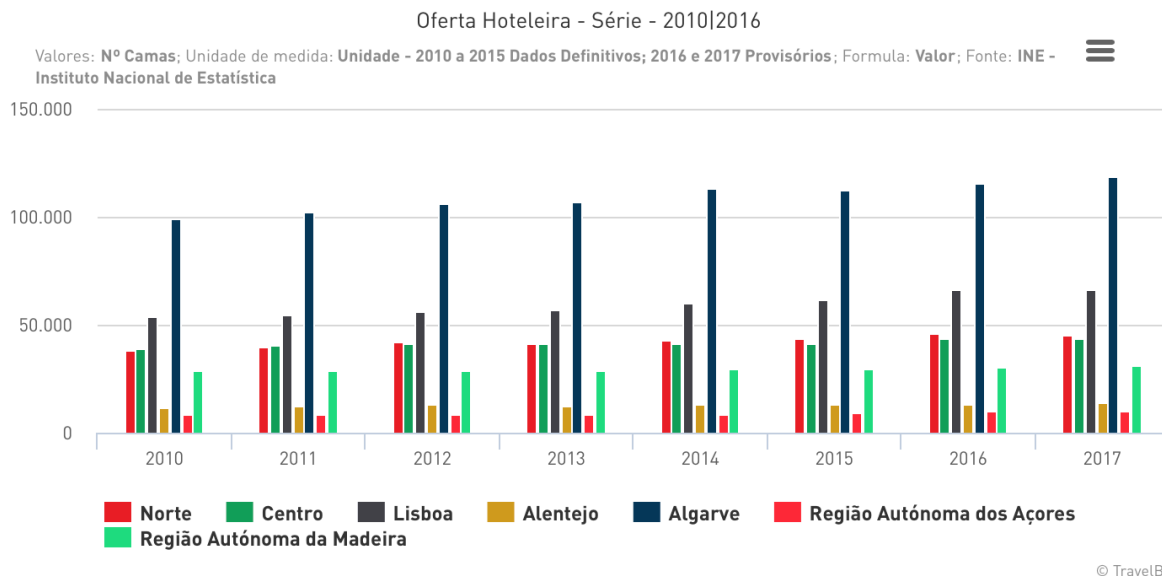


Figura: 7 Evolução do Número de Camas por Tipologia

Fonte: Travel BI by Turismo de Portugal

Contudo, como se verifica na tabela 2, o número de camas oferecido em Lisboa também acompanhou o crescimento nacional. Segundo os dados revelados pela Travel BI, existem atualmente 66.633 camas disponíveis na cidade.

Oferta Hoteleira - Série - 2010|2016

Valores: N° Camas; Unidade de medida: Unidade - 2010 a 2015 Dados Definitivos; 2016 e 2017 Provisórios; Formula: Valor; Fonte: INE - Instituto Nacional de Estatística

(N° Camas)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Norte	38.386	40.156	41.831	41.633	42.756	43.387	45.918	45.435
Centro	38.920	40.733	41.375	41.684	41.165	41.260	44.114	43.430
Lisboa	53.756	54.912	55.873	56.821	59.929	61.880	66.546	66.633
Alentejo	11.899	12.874	13.317	12.507	13.040	13.530	13.600	14.017
Algarve	98.980	102.462	106.625	107.339	113.117	112.729	115.454	118.474
Região Autónoma dos Açores	8.699	8.871	8.560	8.713	8.816	9.213	9.823	10.417
Região Autónoma da Madeira	28.866	29.099	28.740	29.265	29.562	30.029	30.408	30.922

Tabela: 2 Evolução do Número de Camas disponíveis em Lisboa

Fonte: Travel BI by Turismo de Portugal

A proximidade com o rio, a topografia, história, diversidade cultural e o próprio clima, são um conjunto de características que atraem e encantam quem chega a Lisboa. Com teatros e espetáculos ao ar livre, feiras, museus, monumentos históricos e gastronomia de referência a bons preços, é uma

cidade que cativa os seus visitantes. O fator segurança é outro valor que consolida a atratividade de Lisboa. Estas qualidades são importantes, tendo sido utilizadas como base para o investimento e aposta do Estado e do poder local para melhorar a imagem da cidade

Durante muito tempo o centro histórico da cidade esteve caracterizado por uma baixa ocupação (Mendes, L. 2013). A crise e falta de oportunidades no país levaram a uma forte emigração da população. A média de idades que permaneceu no território aumentou. Este conjunto de fatores levou a um árduo trabalho para se dar a volta ao impacto da crise que atingiu a zona Euro e a economia nacional, o que causou dificuldades para apoiar os negócios próprios e atrair novos empresários. Segundo o relatório da Deloitte (2017) de análise de impacto macroeconómico, entre 2001 e 2011 o decréscimo populacional das freguesias que compõem o centro histórico foi menos acentuado face ao registrado na década anterior.

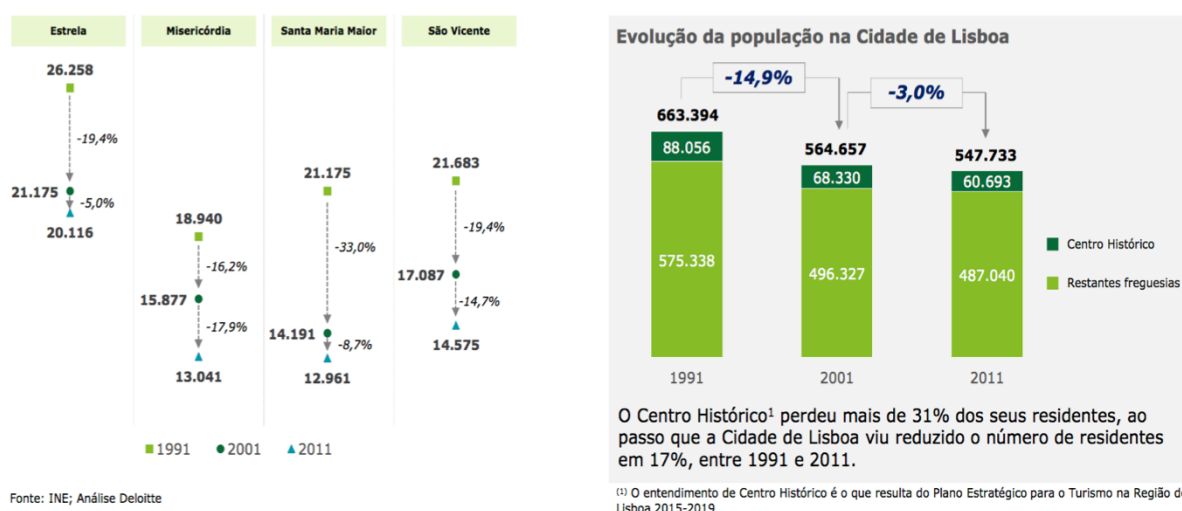


Figura: 8 Evolução do Número de Residentes nas Freguesias do Centro Histórico de Lisboa

Fonte: Gráfico Deloitte, Apresentação à Direção da ATL 2017/ Dados INE

Identifica-se nos últimos anos, contudo, um apoio a empresas *start-up*, movimento esse que impulsionou a conquista do título de “Região Empresarial Europeia do Ano de 2015”, e o número de desemprego, apesar de se manter alto, desceu de 17,5% em 2013 para 12,2% em 2016, chegando a 10% em Fevereiro de 2017. Já em Agosto, o número ficou abaixo dos dois dígitos (9%), sendo estes os dados consolidados do INE.

É amplamente reconhecido que as mudanças originadas pela aposta no turismo são efetivamente muitas, contribuindo para o desenvolvimento do território. Porém, estas mesmas mudanças interferem com outros aspetos relativos à dinâmica da própria cidade. Um artigo da *european cities marketing*, ilustra o resultado de uma pesquisa realizada em Lisboa face à imagem que os turistas tinham da cidade em 2011. A seguir a figura 9 ilustra oito vetores que foram definidos como os principais atributos de Lisboa como destino turístico.

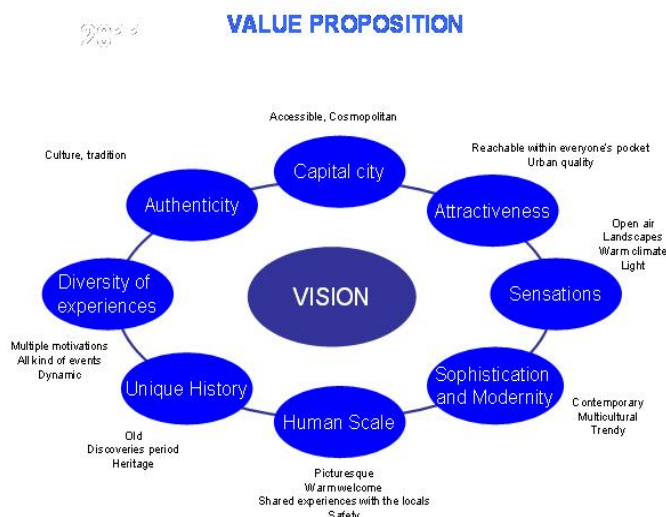


Figura: 9 Oito Principais Atributos de Lisboa- Para Inquérito 2011

Fonte: European Cities Marketing

Tabela: 3 Caracterização dos Oito atributos Lisboa

Capital city – Lisboa é uma cidade cosmopolita de excelente acessibilidade;	Attractiveness – Lisboa é um destino urbano de qualidade ao alcance do orçamento de todos;
Sensations – Lisboa é um destino que apela aos sentidos, sendo uma cidade em que se podem aproveitar as atividades ao ar livre, com bom clima, bonitas paisagens e noites especiais;	Sophistication and modernity – Lisboa é uma cidade que acompanha o tempo e que oferece um ambiente <i>trendy</i> e multicultural;
Human scale – Lisboa é um lugar seguro e pitoresco “feito para pessoas”, onde se pode interagir facilmente com a população e ser bem-recebido;	Unique history – Lisboa é uma cidade antiga cheia de história, com muitas atrações patrimoniais a serem exploradas, particularmente os que se referem ao período dos descobrimentos;
Diversity of experiences – Lisboa é cidade dinâmica, capaz de oferecer todos os tipos de eventos e satisfazendo todos os tipos de gostos.	Authenticity – Lisboa é um destino com cultura e tradição próprias;

Fonte: European Cities Marketing

Esta pesquisa questionou 2838 turistas em 2011, com o intuito de saber a sua satisfação e inquirindo os mesmos sobre a sua concordância face à visão que era apresentada sobre a cidade. O resultado revelou os seguintes dados:

96,0% das pessoas entrevistadas concordaram que Lisboa é uma cidade antiga e cheia de história;
94,5% diz tratar-se de um lugar para ser apreciado ao ar livre;
92,1% diz ser um lugar diversificado;
86,7% diz que é uma cidade humana, feita para as pessoas;
85% diz que é o ambiente é tolerante e multicultural;

82,4% diz que é fácil interagir com os residentes locais;
82,1% diz que Lisboa é um lugar único pela sua cultura, e o modo de vida dos seus cidadãos;
75% diz que a capital é uma cidade que acompanha o tempo;
74,1% diz que Lisboa que é preservada;
73,5% considera que a cidade é criativa;

O inquérito pedia ainda que entrevistados indicassem, numa palavra única, a principal característica da cidade. O resultado mostra-se abaixo.

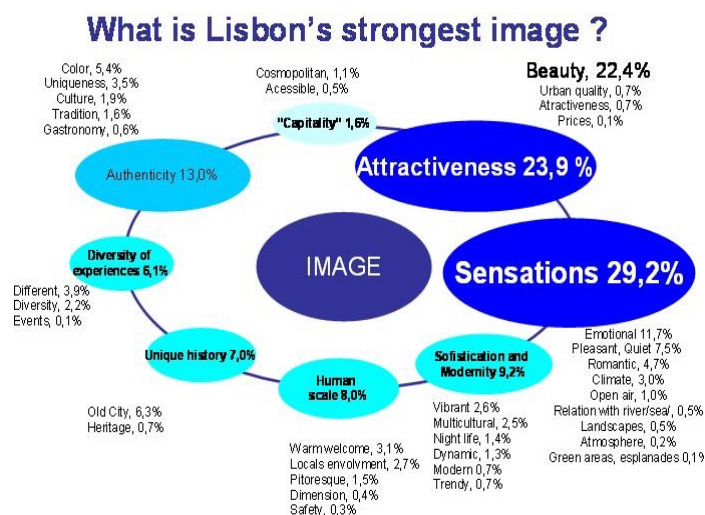


Figura: 10 Imagem mais marcante de Lisboa - 2011

Fonte: European Cities Marketing

Posteriormente os entrevistados foram questionados sobre três aspetos que diferenciavam a cidade de outros lugares visitados pelos próprios. Qual a diferença de Lisboa?

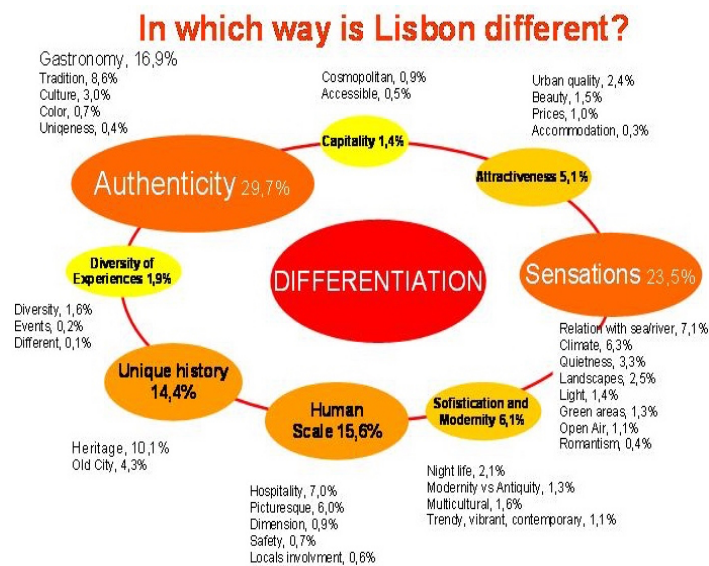


Figura: 11 Fator que diferencia Lisboa de outras Cidades - 2011

Fonte: European Cities Marketing

Este inquérito, realizado em 2011, mostrou que Lisboa na época era reconhecida pela sua autenticidade e capacidade de despoletar sensações, o que a distinguia de outras capitais visitadas. É por esta razão que se quer conhecer e estar em Lisboa. O turismo urbano é uma das mais rentáveis fontes de receita ligadas ao setor. Contudo, a evolução do turismo implica alterações de carácter múltiplo no tecido urbano, o que faz com que a cidade se modifique, incorrendo no risco de perda de identidade.

De forma a verificar a preservação de tais características no território de estudo, comparam-se os resultados ao “Inquérito de Satisfação e Imagem” de 2016, realizado a 3003 turistas estrangeiros de visita a Lisboa. O inquérito foi realizado pelo Observatório Turismo de Lisboa.

Com base nos oito vetores definidos anteriormente como sendo os principais atributos presentes em Lisboa, a imagem mais marcante da cidade é a *atratividade* do local, assegurada pela beleza do destino.

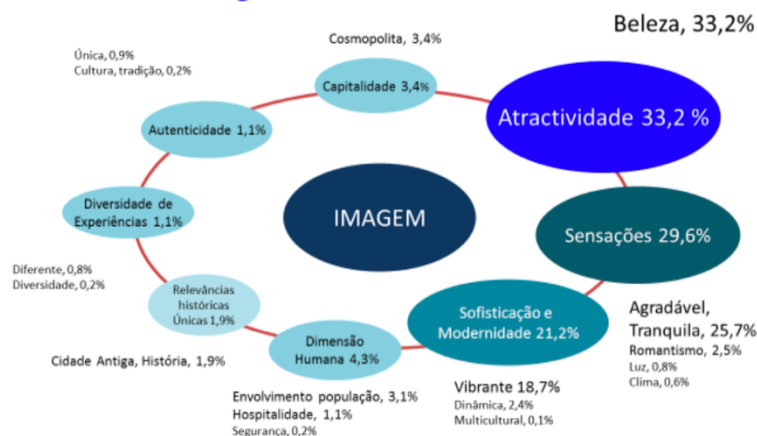


Figura: 12 Imagem mais marcante de Lisboa 2016

Fonte: Inquérito de Satisfação e Imagem 2016

No que diz respeito à diferença de Lisboa para outros destinos também visitados pelos turistas entrevistados, a cidade distingue-se pelas *sensações*.

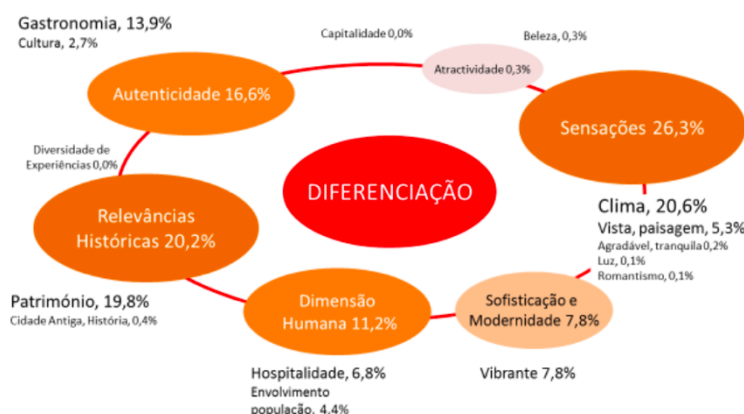


Figura: 13 Fator que diferencia Lisboa de outras Cidades – 2016

Fonte: Inquérito de Satisfação e Imagem 2016

Contudo, é interessante reparar noutros aspetos referentes aos dados de 2011, quando comparados aos de 2016 na tabela 4.

Tabela: 4: Comparativo de Inquéritos

Principais Atributos de Lisboa	2011 – 2838 entrevistados		2016 – 3003 entrevistados	
	Imagem	Diferenciação	Imagem	Diferenciação
Autenticidade	13%	29,7%	1,1%	16,6%
Relevância Histórica	7%	14,4%	1,9%	20,2%
Sensações	29,2%	23,5%	29,6%	26,3%
Atratividade	23,9%	5,1%	33,2%	0,3%
Sofisticação e Modernidade	9,2%	6,1%	21,2%	7,8%
Dimensão Humana	8,0%	15,6%	4,3%	11,2%
Captabilidade	1,6%	1,4%	3,4%	0%
Diversidade de Experiencia	6,1%	1,9%	1,1%	0%

Fonte: Autoria Própria com base nos dados dos inquéritos referidos acima.

Em 2011 o fator que definiu Lisboa foi o das *sensações*, o apelo aos sentidos, sendo uma cidade em que se podem aproveitar as atividades ao ar livre, com bom clima, bonitas paisagens e noites especiais; em 2016 a *atratividade* ganhou mais votos, caracterizando a imagem de Lisboa como um destino urbano de qualidade ao alcance do orçamento de todos. Sobre o que difere Lisboa de outras cidades, no inquérito de 2011, o principal fator foi a *autenticidade*, ou seja, um destino com cultura e tradições próprias. Já em 2016, Lisboa diferencia-se pelas *sensações*, sendo uma cidade em que se pode aproveitar as atividades ao ar livre, com bom clima, belas paisagens e noites especiais;

Pode dizer-se que o atributo *autenticidade* perdeu importância para os turistas como a característica que difere Lisboa de outras cidades visitadas pelos turistas, assim como a imagem de cidade autêntica.

Mesmo assim o desenvolvimento da atividade turística continuou a crescer em Lisboa. A presença de uma população temporária na Cidade, reforça a pressão causada no espaço urbano, nas infraestruturas e equipamentos públicos, reivindicando maior atenção e manutenção dos atores locais. Sob pena da excessiva ocupação do território colocar em causa a sustentabilidade do destino turístico, Lisboa passou a cobrar taxa turística desde dia 1º de janeiro de 2016.

Segundo a Câmara Municipal de Lisboa, a Taxa Municipal Turística foi criada através do artigo 20.º da Lei no 73/2013, de 3 de Setembro. Foi aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa de 16/12/2014, estando prevista no Regulamento no 569-A/2014 – Regulamento Geral de Taxas, Preços e Outras Receitas Municipais (especificamente nos respetivos artigos 68.º a 77.º), alterado e republicado pelo Aviso 10263/2015 no Diário da República 2.ª série, de 8 de Setembro de 2015.

Entretanto para as plataformas que operam os alojamentos locais em Lisboa, passou a ser exigida somente em Maio de 2016. É cobrada pelos empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local aos respetivos hóspedes. Segundo a CML, a taxa é aplicada por dormida e por hóspede, com idade superior a treze anos, que se aloje em empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local, até ao limite de 7 dormidas por estadia. O valor da taxa é 1 euro por noite até ao valor máximo de 7 euros (7 noites seguidas por dormida e por hóspede). A CML, afirma que aplicará o valor arrecadado das taxas em projetos, estudos, equipamentos ou infraestruturas que produzam impacto direto ou indireto na promoção e qualidade do turismo na cidade de Lisboa numa perspetiva de crescimento sustentável e a prazo. Segundo o jornal expresso desde 2016 foram arrecadados 16,7 milhões de euros. Entre Janeiro de março deste ano já arrecadou 3,3 milhões de euros.

3 CARACTERIZAÇÃO E EVOLUÇÃO DO TERRITÓRIO DE ESTUDO



Figura: 14 Centro Histórico de Lisboa

Fonte: CML Câmara Municipal de Lisboa

3.1 A Evolução do Mercado Habitacional em Lisboa

Lisboa é a capital de Portugal e tem aproximadamente 600.000 habitantes, e em sua área metropolitana residem cerca de 3,000.000 de pessoas, segundo os dados do INE (2011) - Censo 2011. É a capital mais ocidental da Europa e está localizada na margem direita do estuário do rio Tejo, na parte oeste da costa do Oceano Atlântico, ocupando uma área de 100,05 km².

Historicamente, sabe-se que Lisboa se desenvolveu em torno do Castelo S. Jorge, no período em que os Mouros estavam presentes. Em 1170, a cidade é tomada pelos cristãos, onde constroem um local mais protegido. A partir daí o Bairro de Alfama passa a ter uma densificação maioritariamente localizada na parte sul do rio Tejo e no interior das suas muralhas. No ponto mais alto da catedral estava localizada a nobreza e as famílias ricas, enquanto que no ponto inferior encontravam-se os pescadores e marinheiros. Os Mouros, que não foram expulsos, ocuparam a parte norte no exterior das muralhas, dando origem ao Bairro da Mouraria. Por fim, na Baixa-Chiado, encontravam-se atividades como o comércio e a atividade portuária.

Com o terremoto de 1755, o poder público teve de reconstruir a cidade. Após esse período, no espaço em volta da Praça do Comércio, instalam-se salas de espetáculos e armazéns. O urbanismo e a arquitetura são características importantes na história do centro antigo e do seu território,

evidenciando uma cultura rica formada por um período neolítico, pelas ocupações de povos iberos, celtas, romanos e muçulmanos, que constituem os valores e a história de Lisboa.

Esta breve abordagem sobre as origens da história de Lisboa tem o intuito de clarificar o valor patrimonial e cultural existente. Todas estas características contribuem para fazer da cidade um lugar atraente, especialmente o seu centro histórico, onde estão localizadas as suas principais raízes.

A região e os espaços urbanos passam a estar diretamente vinculados àquele que é o principal destaque da administração pública: tornar o território cada vez mais competitivo a nível global. Segundo o documento recente de “Estratégia Turismo 2027”, nos próximos dez anos o turismo em Portugal deverá crescer 4% ao ano, atingindo um total anual de 80 milhões de dormidas. De notar que, no último ano, foi registado o número recorde de 53,5 milhões. Diante destas expectativas e consequente subida de receita, muitos países têm apostado no turismo como fonte do seu crescimento económico. Entretanto, este volume de pessoas a usufruir das infraestruturas disponíveis na cidade, acabou por transformar a rotina da população local.

O turismo, de uma maneira geral, espalhou-se no mundo e tornou-se -se uma alternativa que contribui para a (re)estabilização da economia de muitos países, inclusive os que pertencem à União Europeia. Com isso, a UE estabelece medidas que visam desenvolver uma política coesa e um turismo sustentável. Em 1976, “The Council Of Europe Committee of Ministers”, define o conceito de reabilitação, procurando uma orientação entre os Estados-membros de como proceder às adaptações dos seus sistemas jurídicos e regulamentares, referente às necessidades de uma política nacional de conservação integrada. Neste documento ressalta a importância dos programas de intervenção, concebidos e dirigidos a áreas territoriais específicas, e são lançadas as bases da escala urbana da reabilitação. Salienta também a necessidade de conservar e integrar os edifícios antigos na vida contemporânea, bem como preservar os elementos de interesse cultural, tendo em conta o planeamento regional e urbano para que haja uma política de conservação integrada (Paiva et al. 2006). Contudo, o envolvimento de grandes instituições para a contribuição conceitual jurídica de orientação e melhoria dos tecidos urbanos antigos, na década de sessenta e setenta, acabaram por ser intervenções construídas pelo setor privado, ou seja, intervenções com fins lucrativos, pouco pensadas ao nível da integração com o planeamento da cidade, resultando em operações que não se associam às características físicas e sociais do território.

Nos últimos tempos, a expressão mais visível da paisagem urbana de Lisboa assenta no desenvolvimento do setor imobiliário, baseado na reabilitação do edificado. No que diz respeito às políticas municipais de reabilitação urbana da cidade, é visível o desbloqueio que se sente no mercado de habitação. A cidade foi resistente à gentrificação até finais do séc. XX, devido a uma preocupação com a melhoria das condições de habitação dos residentes, prevista em pacotes legislativos de programas de reabilitação.

Mendes, L. (2017) diz que o controle de rendas definido em 1948 em Lisboa e no Porto, gerou a política de congelamento de rendas nas décadas seguintes, explicando a fraca competitividade no mercado de arrendamento, uma vez que não permitia o despejo e a desocupação dos fogos arrendados. Isso fez com que houvesse uma deslocação da procura em direção às periferias, por parte de imigrantes e jovens casais, que procuravam habitações mais modernas. Esta situação contribuiu

para um congelamento na permanência de quem já estava instalado no centro da cidade. Assim, o parque habitacional passa a expor a sua degradação, já que as rendas congeladas não suportavam os investimentos necessários para a sua manutenção e conservação dos prédios e habitações. Esse fato é decorrente da política de 1970, que reforçava a proteção para com os inquilinos, populações vulneráveis que viveram durante décadas no centro histórico. A intenção na altura era fixá-los para equilibrar o despovoamento sofrido devido à expansão urbana da área metropolitana.

Segundo Moura, D et al. (2006), no último quarto do século XX tornou-se importante renovar e revitalizar as cidades no seguimento do pós-Guerra, que degradou as zonas de construção em massa, e as áreas industriais e portuárias que entraram em declínio. Olhando para o contexto Europeu, é comum vermos exemplos de intervenções em zonas degradadas. Muitos destes programas de intervenção partem do princípio de revitalização das áreas através de um compromisso social e reintegrador da população local na sociedade. Entretanto, as experiências de revitalização do final do séc. XX, tornam-se ferramentas de um planeamento estratégico que tenta reverter o processo de degradação das áreas centrais mais marginalizadas. Considera-se importante clarificar alguns conceitos de intervenções frequentes, na melhoria de zonas degradadas, para que haja um entendimento sobre as estratégias aplicadas nas políticas urbanas de Lisboa. Segundo Moura, D et al. (2006) podemos entender por:

- **Renovação Urbana:** um conceito que é marcado pela substituição do edificado. Acontece uma demolição e depois uma construção nova no seu lugar. Essa nova construção possui aspetos morfológicos e tipológicos alterados e com uma vertente económica adaptada à sua nova função e contexto.
- **Reabilitação:** um conceito que procura habilitar o tecido urbano através da readaptação a novas situações. Tem ênfase no carácter habitacional, interferindo no edificado, no que toca a qualidade de habitação, serviços e instalação. Acontece de formas diferentes em função das necessidades. Na paisagem urbana implica melhorias nas fachadas e espaços públicos. Preocupa-se com o valor do património histórico e arquitetónico, e também com a população local.
- **Requalificação:** é um instrumento que pretende melhorar a qualidade de vida da população, constrói e recupera equipamentos e infraestruturas, assim como o espaço público. Procura dinamizar aspetos sociais e económicos. Tem carácter mobilizador e estratégico, volta-se para novos padrões e melhor desempenho económico.
- **Promoção Urbana:** atrai esforços económicos, institucionais e sociais. Comunica e dá visibilidade às operações urbanas. Cobre actuações como o *fund-raising*, o marketing e o novo branding urbano e territorial.
- **Revitalização Urbana:** integra e intervém a médio e longo prazo, relacionando-se com o território e assumindo a relação existente ele, os seus usos e as pessoas. Procura melhorar a qualidade do ambiente urbano de maneira global, contemplando aspetos territoriais, culturais, sociais, tecnológicos e económicos. Adapta-se às referidas realidades territoriais promovendo a participação pública e sustentável.

É possível identificar vários destes aspetos na implementação do centro histórico de Lisboa. Apesar destes conceitos defenderem as comunidades locais e a sua participação nos processos de transformação espacial, muitas vezes isso não chega a acontecer. A gentrificação pode ser associada a projetos de reestruturação urbana de várias escalas, como os de renovação, reabilitação, regeneração e requalificação. Ainda que estes conceitos tenham intenção de transformar o território urbano, ocorre por vezes um processo de substituição social da cidade contemporânea, causando uma intervenção desequilibrada. As transformações drásticas do mercado habitacional têm contribuído para um agravamento desta situação.

Neil Smith (1996) acredita que a gentrificação acontece por deixar de estar associada somente à reabilitação urbana, passando a estar vinculada à regeneração de bairros inteiros, iniciada em centros históricos. Essa reabilitação, bem como outros serviços qualificados, é maioritariamente direcionada a novas famílias que se interessam em viver nas áreas centrais das cidades.

3.2 Políticas Públicas de Reabilitação Urbana.

Segundo os estudos de Brenner, Peck, Theodore (2010), a neoliberalização representa uma tendência desenvolvida de forma desigual, híbrida e padronizada do mercado disciplinar, regulatório e reestruturante. É uma maneira diversificada de reestruturação que regula e produz escalas geo-institucionais em lugares e territórios diferentes.

Para Sager, T. (2011), a abordagem da política neoliberal tem profundas consequências espaciais para o planeamento urbano, implicando uma série de alterações realizadas pelo governo para adotar estratégias (parcialmente) privadas. Visa dar maior ênfase ao empreendedorismo e às liberdades económicas, mobilidade internacional de capital, menores restrições em operações comerciais, promoção ao direito de propriedade, assim como às privatizações e desenvolvimento económico desigual. Essas são características que se encontram no perfil de muitas sociedades neoliberais.

Os estudos de Sager, T. (2011) ainda apontam o conceito de neoliberalismo como uma ferramenta útil para a teoria do planeamento, tratando-se de uma palavra-chave para entender a condição urbana, a reflexão sobre a democracia social e os regimes regulatórios do nosso tempo. O neoliberalismo mobiliza o espaço urbano como uma arena para o crescimento económico, orientado para o mercado e as práticas de consumo.

A mudança para uma política urbana desde 2004, revelou alterações profundas na economia nacional (Mendes, L. 2014). O surgimento de uma sociedade para reabilitação urbana, seguida de uma série de aprovações de leis, tomaram partido de uma visão pró-mercado face à habitação, o que favoreceu as iniciativas público-privadas e afins.

O novo regime de arrendamento urbano (NRAU) 2012 veio de encontro a uma postura neoliberal (Mendes, L. 2017). Esse regime impôs a atualização de rendas congeladas há anos, mas, não obstante, originou também valores incomportáveis para muitos dos inquilinos. Tal facto originou inúmeros desalojamentos, que foram uma das características que marcou a nova lei de arrendamento do território. De certa forma, essa lei protege os proprietários que aleguem dar uso próprio ou fazer

obras profundas na sua habitação, facilitando os meios de se desvincularem do antigo arrendamento. Ainda sobre os estudos de Mendes, L. (2017), a nova lei de 2012 criou condições para um urbanismo austero e que legitimou a ideologia da necessidade de reprodução do capital internacional no seguimento pós-crise capitalista de 2008/2009. Somado à atualização da NRAU, a lei do alojamento local de 2014 simplificou as suas regras para atrair investimentos estrangeiros, favorecendo os regimes fiscais a “Residentes Não Habituais” (RNH) já desde 2009, assim como para os fundos de investimentos imobiliários, programa *golden visa* (com base no decreto de lei nº53/2014, de 8 de Abril) e abertura de residências para atividades de investimento no país. Estas novas regras facilitaram o financiamento imobiliário, que resulta hoje num desequilíbrio urbano e na forte tendência à descaracterização e perda de identidade de Lisboa. A situação dos despejos agrava as situações de precariedade e segregação residencial, ao mesmo tempo que o mercado de alojamento temporário cresce em função do turismo.

O cenário atual revela um investimento contínuo de vários promotores, tanto nacionais como estrangeiros, que comprem propriedades no centro histórico de Lisboa e os reabilitam para uso de alojamento turístico. A razão prende-se com as margens do de arrendamento, já que este tipo de negócio se torna mais rentável do que um arrendamento tradicional de longa duração. Assiste-se, neste momento, a uma expansão do turismo urbano em Portugal. Com o turismo de massa vê-se um fenómeno de forte domínio perante a cidade de Lisboa, cuja procura massificada quanto a destino turístico só aumenta. Entre os vários impactos que o turismo causa, a gentrificação é umas das consequências negativas recorrentes no território, e que mais refletem na alteração do tecido urbano. Isso significa que, no que diz respeito à população, estamos perante uma troca da ocupação territorial.

A substituição de residentes sensíveis por grupos de estatuto socioeconómico mais elevado, reflete-se em vários aspetos como a inflação de preços e o aumento do custo de vida, alterações ao próprio comércio, comportamento social e perda de identidade dos bairros históricos. Isso acontece porque o processo de transformação territorial está relacionado não só com iniciativas privadas, mas também com a atuação das políticas públicas nas medidas adotadas para o tecido urbano. Estes fatores são decorrentes das grandes operações urbanísticas administradas por diversos agentes de produção do espaço urbano, como os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado, as empresas e os cidadãos, (Lefebvre, H. 1974).

Em Portugal, a importância da reabilitação urbana aconteceu sobretudo durante os últimos 40 anos, sendo de extrema relevância para a melhoria dos centros históricos. Até aos anos 70, só os monumentos nacionais e o edificado de valor histórico recebiam a atenção das reabilitações. O primeiro programa que procurou incentivar a reabilitação de edifícios foi o PRID - Programa de Recuperação de Imóveis Degradados, em 1976, que visava, através da concessão de empréstimos, incentivar obras de conservação pública e privada do património habitacional. Dez anos depois, surge o PRU – Programa de Reabilitação Urbana, que se baseia na criação de uma equipa técnica ou GTL – Gabinete Técnico Local, sediado na Câmara Municipal e que assumia a responsabilidade de gerir os processos de reabilitação, recuperação e restauro. Foram criadas 36 unidades deste tipo, para sustentar a orientação e apoio destas atividades, e respetiva gestão financeira (Appleton, J. et al.1995). Nessa altura existiu também um envolvimento com grupos sociais, tentando atrair e balancear a população envelhecida de baixa instrução com a permanência de jovens, CML (1993). Fazia também a orientação e gestão do

desalojamento temporário dos moradores, uma vez que tal era necessário para que se realizassem as obras de melhorias, já que as habitações estavam em localizações consideradas como áreas críticas. Isso contribuiu para o surgisse um regulamento que previa alternativas para os desalojamentos temporários. Tratavam-se questões como as das habitações temporárias, transportes e todas as necessidades que salvaguardassem os direitos e acessibilidade durante a recolocação. Cinco anos depois foi criado o RECRIA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados, com foco nos edifícios degradados, para recuperar fogos com concessões de incentivos do Estado e dos municípios. O SOLARH - Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação e Habitação, surge em 2011, expandindo a oferta de habitações para arrendamentos com valores moderados, de forma a que fossem acessíveis às camadas sociais de menor poder aquisitivo, e concedendo aos proprietários (abrangidos) condições mínimas de habitação. Este apoio excecional atuava como forma de empréstimo sem juros, através do Instituto Nacional de Habitação (Mendes, L. 2014).

É de salientar que o Estado, ao adotar medidas tendencialmente neoliberais, baseia as suas diretrizes num mercado centrado nas lógicas de consumo, competitividade e numa política de reabilitação urbana que prioriza o protagonismo de um planeamento produtivo da cidade. Áreas urbanas que estejam abandonadas, ou em processo de declínio — identifica-se o centro histórico — passam a ser reconhecidas como áreas potenciais para atrair investimentos privados para o capital imobiliário. Para reforçar esta evidência, aposta-se no marketing como estratégia para ganhar visibilidade em termos de reabilitação urbana, procurando diferenciar a cidade de outras e ganhando espaço e reconhecimento internacional. Isso fica claro com o Decreto de Lei n. 104, de 7 de Maio de 2004, que cria o Regime Jurídico Excecional de Reabilitação Urbana para zonas de recuperação e reconversão histórica, sendo a principal ferramenta na reabilitação dessas áreas. Segundo Mendes, L. (2014), esse regime permitiu às autarquias a possibilidade de constituírem as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) com poderes de autoridade e de política administrativa (como sejam a expropriação e o licenciamento). Assim, passou-se a apostar cada vez mais em investimentos e parcerias privadas e público-privadas.

Segundo o Diário da República, 1.ª série – N.º 206 – 23 de Outubro de 2009, o Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro tem como principal objetivo *“substituir um regime que regula essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das sociedades de reabilitação urbana, por um outro regime que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução”*. Esse decreto substituiu o anterior, perante justificação de que, na época, o *“atual quadro legislativo da reabilitação urbana apresenta um carácter disperso e assistemático, correspondendo-lhe, sobretudo, a disciplina das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (SRU) contida no Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, e a figura das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU)”*. Estas alterações revelaram alternativas para simplificar os procedimentos (como as expropriações) de controle e fiscalização de obras. Os direitos dos proprietários, ao nível do setor privado, passam a ser comparados aos do Estado através de

ferramentas que permitem simplificar os obstáculos de reabilitação que estivessem ligados ao regime de propriedade nessas áreas – Mendes, L. (2014).

Com a alteração feita através da Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, torna-se evidente todas as alternativas de simplificação. Segundo o Portal de Habitação, essa medida tornou mais céleres os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana. Estabelece um controlo prévio de operações urbanísticas simples, e regula a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e se justifique uma intervenção de reabilitação. Alegou-se a necessidade de dispensar as obras de reabilitação urbana da sujeição de algumas normas técnicas aplicadas à construção, já que essas eram orientadas para novas construções e não para reabilitações, facilitando a dinamização das reabilitações.

Entretanto o Decreto Lei n.º.31/2012, de 14 de Agosto, estabelece o Novo Regime de Arrendamento Urbano – NRAU, sendo este muito contestado inicialmente, já que extinguiu os contratos de arrendamento realizados antes da década de 1990 sem prever qualquer tipo de garantia aos inquilinos. Com o mercado da construção em baixa, lado a lado com a pouca oferta de arrendamento, fez com que se assumisse como objetivo prioritário a reforma do arrendamento urbano, justamente porque a lei de 2006 não respondeu de maneira eficiente aos problemas existentes da época, inclusive aos contratos anteriores a 1990. Essa alteração visou, uma vez mais, a dinamização do setor. Entretanto, a lei agravou ainda mais as situações de despejo e, conseqüentemente, a substituição de classes nos principais centros históricos, como seja o exemplo de Lisboa. Os incentivos de reabilitação e marketing para investimentos privados despertaram o interesse efetivo sobre a capital. Essas medidas atraíram turistas que se tornaram investidores, residentes e proprietários de bens imobiliários. Na tabela seguinte pode-se observar a evolução temporal, em Portugal, dos programas e regimes jurídicos no âmbito da reabilitação urbana, bem como os respetivos instrumentos por eles criados.

Tabela: 5 Principais Programas da Reabilitação Urbana.

ANO	PROGRAMAS E LEGISLAÇÃO
1970	Lei dos solos
1974	Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL)
1976	Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID)
	Revisão da Lei dos Solos – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU)
1985	Programa de Reabilitação Urbana (PRU) – Gabinetes Técnicos Locais (GTL)
	Lei do Desbloqueamento do Arrendamento
1988	Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) – Substitui PRU
	Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRUA)
	Substitui PRID
1990	Regime de Arrendamento Urbano (RAU)
1993	Programa Especial de Realojamento (PER)
1996	Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA)

	Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH)
1999	Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH)
2004	Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana (RJERU)
	Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU)
	Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (PROHABITA)
2006	Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU 2006)
2007	Programa Porta 65 Jovem
2009	Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU) Área de Reabilitação Urbana (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana (ORU)
2012	Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU 2012)
	Alteração do Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU)
2014	Alteração Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU 2014)
2017	Alteração Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU 2017)

Fonte: Adaptado de Cabral, S. (2013) Cp.3, pag.39.

A implementação destes pacotes de medidas ilustra a evolução que as legislações seguiram no território. Muitas vezes simplificando e facilitando o processo de reabilitação territorial. Na figura 15 é possível analisar a evolução de reabilitação em três localidades do centro histórico de Lisboa.

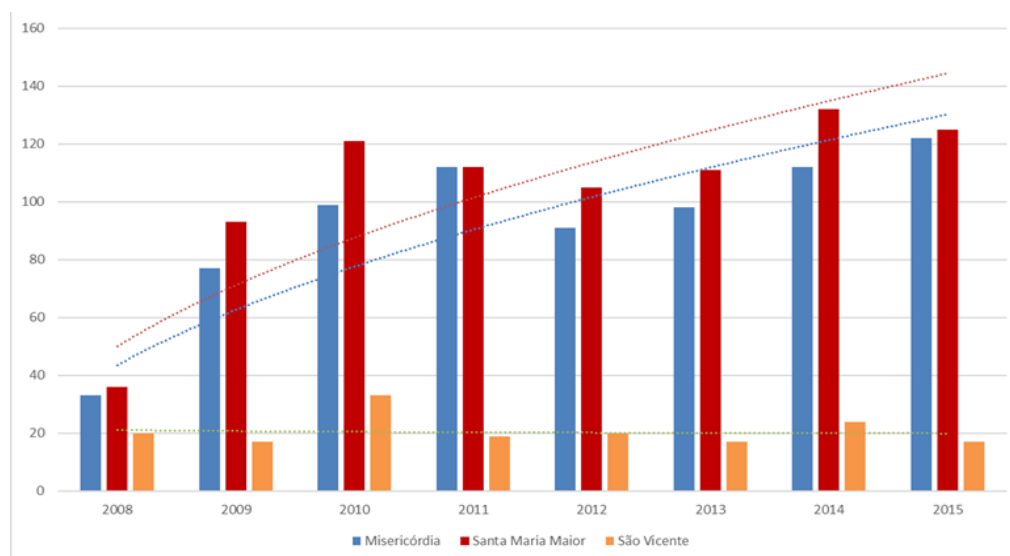


Figura: 15 Obras de Reabilitação nas freguesias de Misericórdia, Santa maria maior, e São Vicente

Fonte: <http://dados.cm-lisboa.pt>

Lisboa passou a cobrar taxa turística desde dia 1º de janeiro de 2016. Entretanto para as plataformas que operam os alojamentos locais em Lisboa, passou a ser exigida somente em Maio de 2016. É cobrada pelos empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local aos respetivos hóspedes. Segundo a CML, a taxa é aplicada por dormida e por hóspede, com idade superior a treze anos, que se aloje em empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local, até ao limite de 7 dormidas por estadia. O valor da taxa é 1 euro por noite até ao valor máximo de 7 euros (7 noites seguidas por dormida e por hóspede). A CML, afirma que aplicará o valor arrecadado das

taxas em projetos, estudos, equipamentos ou infraestruturas que produzam impacto direto ou indireto na promoção e qualidade do turismo na cidade de Lisboa numa perspetiva de crescimento sustentável e a prazo. Segundo o jornal expresso desde 2016 foram arrecadados 16,7 milhões de euros. Entre Janeiro de março deste ano já arrecadou 3,3 milhões de euros.

3.3 O Valor da Habitação

Para que se compreenda a valorização do parque habitacional do centro histórico, é necessário explicar um conceito relevante para o contexto de estudo. O processo de gentrificação, frequentemente mencionado, é o principal fator que causa a deslocação de populações locais para zonas periféricas, devido a pressão exercida pelo turismo.

A gentrificação causada pelo turismo pode ser definida como um processo de mudança sócio-espacial, em que os bairros se transformam em função das necessidades dos consumidores afluentes, residentes e visitantes (Cócola Gant, 2015). Segundo Brenner, N. et al. (2012) a relação existente nas estratégias públicas e privadas, bem como as políticas territoriais, propiciam a gentrificação e o deslocamento da população. Afirma também que a gentrificação não está localizada somente em áreas centrais e que já é possível identificar regiões metropolitanas transformadas em zonas direcionadas para elites metropolitanas.

Contudo, o processo de gentrificação não ocorre somente no setor habitacional, identificando-se também a gentrificação dos comércios tradicionais. O desaparecimento de serviços locais explica a transformação de usuários no tecido urbano, e vice-versa no que toca ao surgimento de novos serviços, já que os serviços se moldam às necessidades dos turistas.

[...] O fenômeno da gentrificação também destaca a luta competitiva pelos espaços urbanos entre os diferentes estratos da força de trabalho criativa da economia cultural. Os pioneiros clássicos da gentrificação consistem em grande parte de pessoas artisticamente criativas, boêmios de baixa renda e jovens altamente qualificados no fundo do mercado de trabalho. Brenner, N. et al. (2012) Cap. 9 pág. 131.

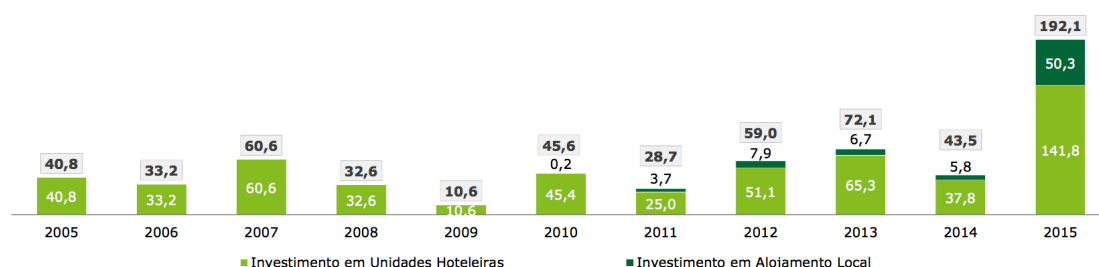
Todos estes fatores contribuíram para uma mudança radical das dinâmicas habitacionais atuais. O afastamento de grande parte da população das áreas centrais da cidade, em função quer do aumento dos valores de arrendamento, quer da subida de valores para aquisição de habitação, e até devido ao grande número de habitação temporária disponível, acabou por tornar a oferta escassa. Os preços dos arrendamentos para habitação nos últimos 6 anos subiram entre 13% e 36%, sendo que as aquisições tiveram um aumento de 46%, segundo dados do INE.

Pode dizer-se que a reabilitação urbana em Portugal ganhou impulso a partir da década de 80, altura em que ocorreu um *boom* imobiliário em Lisboa. Daí para a frente, passam a surgir casas de alto padrão nos edifícios reabilitados, assim como novas construções localizadas nos bairros de Belém, Lapa, Príncipe Real e Santa Catarina (Barata, S. T. 1994). Segundo os estudos de Barata Salgueiro, a reabilitação surgiu, nessa época, como um instrumento moderador para a tendência de substituição do que era “velho” e não condizia com as novas tendências modernas. Contudo, aponta-se para processos de gentrificação em meados da década de 90, na reconstrução pós-incêndio do Chiado, passando a

ser habitado por uma população de classe alta (Barata S. T, 1994).

A partir da primeira década do séc. XXI, a economia encontrava-se em situação débil, sendo agravada pela chegada da crise em 2008. Não obstante, o período compreendido entre 2002 e 2007 corresponde a uma mudança na configuração política programática e organizativa do município. As Unidades de Projeto foram reorganizadas, voltando a ter competências na gestão urbanística, o que agilizou o licenciamento de obras, segundo o documento estratégico de reabilitação urbana de Lisboa (ERUL 2011/2024).

A Reabilitação Urbana (RU), alinhada às medidas políticas adotadas na gestão territorial, tem sido uma preocupação e prioridade dos diferentes atores. A RU tornou-se uma ferramenta para atrair investimentos com o objetivo de recuperar a imagem da cidade. Isso significou que o setor da construção voltou a aquecer, mas sobretudo em função de estabelecimentos hoteleiros e alojamentos locais. A análise de impacto macroeconómico realizada pela Deloitte mostra que em 2015 investiram-se 190 milhões de Euros na construção e reabilitação de estabelecimentos hoteleiros e de alojamento local.



- Em 2015, o investimento na construção de novas unidades hoteleiras superou os **140 milhões de euros**, com a abertura de 19 unidades na Cidade de Lisboa, das quais 14 de categoria igual ou superior a 4 estrelas
- A realidade do **Alojamento Local** está alicerçada sobretudo na **reabilitação de edifícios** com o objetivo da entrada no mercado de arrendamento a turistas, tendo o investimento em reabilitação superado os **48 milhões de euros** em 2015

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa; ALEP - Associação do Alojamento Local em Portugal; Turismo de Lisboa; Análise Deloitte
© 2017. Para informações, contacte Deloitte Consultores, S.A.

Turismo de Lisboa | Estudo de Impacte Macroeconómico - Apresentação Direção ATL 23

Figura: 16 Investimento na construção/reabilitação em estabelecimentos hoteleiros e de Alojamento Local - Lisboa

Fonte: Deloitte, Apresentação à Direção da ATL 2017.

Segundo os dados disponíveis no INE, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) do segundo trimestre de 2017 apresentou um aumento anual de 7,1% (mais 4 p.p. por comparação com 2015). Este foi o terceiro ano consecutivo em que se observou uma subida nos preços, tendo sido mais acentuada no caso dos alojamentos existentes (8,7%) face aos novos alojamentos (3,3%).

É possível perceber a diferença comparativa na evolução dos preços entre unidades novas e existentes, até os últimos dois trimestres de 2017. O que significa que o preço das novas habitações está a baixar em relação às já existentes, tal como se mostra no gráfico seguinte.

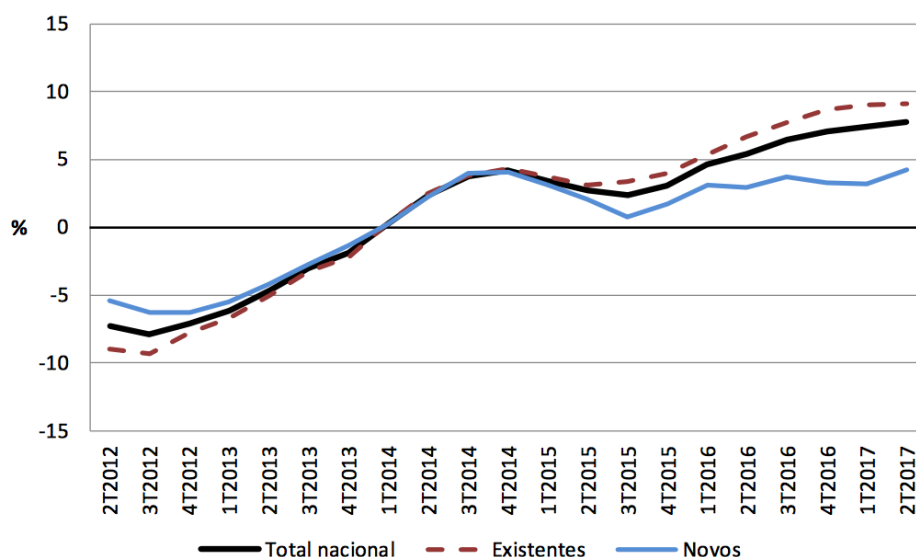


Figura: 17 Índice de variação média do IPHab, 2T 2012-2T2017

Fonte: INE Instituto Nacional de Estatística

O acumulado de inúmeros anos de rendas congeladas, fez com que os proprietários de imóveis arrendados alterassem os seus contratos para a modalidade de arrendamento temporário, ou vendessem o próprio imóvel por um valor inflacionado. Para além disso, o imposto cobrado para os arrendamentos permanentes é de 28%, enquanto que para o alojamento local é de apenas 15%, o que de certa forma incentiva os proprietários a tenderem por esta última modalidade.

Consegue-se perceber, também, que as medidas adotadas ao longo do percurso de gestão urbana da cidade resultaram em conflitos sociais. Por um lado, congelam-se as rendas durante décadas e preserva-se o direito à habitação de uma população mais sensível. Por outro, limita-se a autonomia dos proprietários, que são obrigados a manter uma renda incompatível com a própria manutenção das habitações, levando à degradação dos edifícios.

A nova aprovação da lei NRAU 42/2017, que é direcionada aos arrendamentos de estabelecimentos comerciais, está também a causar opiniões divididas. Os contratos de arrendamento de estabelecimentos que forem classificados pela câmara como entidades históricas, terão proteção especial, não podendo ser submetidas às regras gerais do Regime de Arrendamento Urbano pelo prazo de cinco anos. E os senhorios não podem opor-se à renovação do contrato, por um período adicional de cinco anos. A descaracterização do comércio local ocorre com a pressão imobiliária e turística. Preservar estes locais é igualmente importante para manter a identidade do território, no entanto, torna-se necessário dosear as medidas, para haja equilíbrio entre os benefícios de uma economia ativa, impulsionada por um turismo intenso, e aquilo que é necessário para que a identidade se mantenha.

A promoção da cidade de Lisboa no que toca a atrair investimento, sobretudo internacional, acontece por medidas, planos e projetos adotados pelas políticas públicas e seus respetivos atores. Esse tipo de situação pode ser visto com o regime de Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI), chamados vistos *gold*. Este regime está em vigor desde o dia 8 de Outubro de 2012, permitindo que cidadãos nacionais de Estados Terceiros possam obter uma autorização de

residência temporária, para atividade de investimento, com a dispensa de visto de residência para entrar em território nacional, segundo o Serviço de Estrangeiro e Fronteira (SEF).

- A Lei n.º 102/2017 de 28 Agosto é a quinta alteração à Lei n.º 23/2007, a qual facilita os requisitos através da diminuição de alguns valores exigidos para obtenção de ARI. Para se beneficiar das vantagens do regime ARI, é preciso pedir autorização através de investimento numa das seguintes categorias:
- A transferência de capitais no montante igual ou superior a 1 milhão de Euros;
- A criação de, pelo menos, 10 postos de trabalho;
- A aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil Euros;
- Aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana e realização de obras de reabilitação dos bens imóveis adquiridos, no montante global igual ou superior a 350 mil Euros;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a 350 mil Euros, que seja aplicado em atividades de investigação desenvolvidas por instituições públicas ou privadas de investigação científica, integradas no sistema científico e tecnológico nacional;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a 250 mil Euros, que seja aplicado em investimento ou apoio à produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional, através de serviços da administração direta central e periférica, institutos públicos, entidades que integram o setor público empresarial, fundações públicas, fundações privadas com estatuto de utilidade pública, entidades intermunicipais, entidades que integram o setor empresarial local, entidades associativas municipais e associações públicas culturais, que prossigam atribuições na área da produção artística, recuperação ou manutenção do património cultural nacional;
- Transferência de capitais no montante igual ou superior a 500 mil Euros, destinados à aquisição de unidades de participação em fundos de investimento ou de capital de risco vocacionados para a capitalização de pequenas e médias empresas que, para esse efeito, apresentem o respetivo plano de capitalização e o mesmo se demonstre viável;

Nos últimos anos verifica-se o aumento de investimentos através de vistos Gold, sobretudo no setor imobiliário. Na figura 18, o gráfico mostra o número de vistos atribuídos em Portugal desde a aprovação da lei.

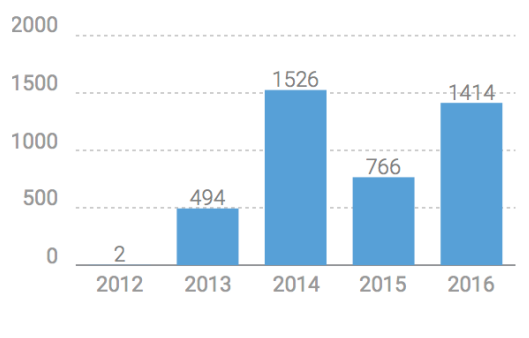


Figura: 18 Número de vistos atribuídos pelo regime de (ARI).

Fonte: Serviço de Estrangeiro e Fronteira - SEF (11/04/2017)

O SEF, aponta o valor de 3.223.403.061,34 de Euros de investimentos totais obtidos pelos vistos *gold*, sendo desses 311.956.342,61 de Euros por transferência de capital e 2.911.446.718,73 de Euros pela aquisição de bens imóveis. As principais nacionalidades requerentes são a China, com 3472 autorizações, o Brasil com 432 autorizações, a África do Sul com 201 autorizações, a Rússia com 179 autorizações e o Líbano com 103 autorizações.

A maneira como o turismo se desenvolve e se estabelece acaba por refletir as ações de gestão territorial. Nos últimos anos, uma série de mudanças legislativas, realizadas para que se tire proveito do turismo, trouxeram consequências delicadas a uma parte da população local. Maioritariamente idosos. É justamente por isso que se pretende analisar territórios igualmente afetados pela pressão turística, com o intuito de perceber como, e que tipo de medidas, foram adotadas para equilibrar e preservar as essências das cidades turistificadas.

3.4 Movimento Social e Protesto Cívico.

Como referido no tema anterior os preços da habitação inflacionaram devido as transformações do território. O mercado imobiliário tem criado preocupação e insegurança na população local que se depara com preços muito acima de suas condições económicas. O aumento no valor da habitação e a falta de oferta para arrendamento de longa duração tem contribuído para manifestações de insatisfação face o momento atual.

Algumas freguesias, têm grande parte de suas áreas em posse de investidores que pretendem direcionar a habitação ao turismo. Essa situação levou grande parte dos moradores, a unirem-se afim de fortalecer sua voz em protesto a escassez de habitação acessível, bem como arrendamento.

O Movimento Morar em Lisboa (MML) surgiu da formação de um grupo de cidadãos e de várias organizações e associações (Inquilinos Lisbonenses, Moradores do Bairro Alto, Património e população de Alfama). Pretendem que as políticas habitacionais de Lisboa sejam alteradas e discutidas com maior detalhe junto da população.

Este movimento tem ganho força recentemente, expressando o seu descontentamento face à atual inflação habitacional. O objetivo central é interromper a drástica subida dos valores do arrendamento de habitação a que a cidade de Lisboa tem estado sujeita nos últimos anos, e que levou à deslocação da população de áreas mais centrais da cidade. O movimento afirma que o acesso à habitação em Lisboa é um privilégio de poucos, sendo praticamente inacessível às famílias portuguesas.

Boa parte das casas do centro histórico são arrendadas e a população residente é na sua maioria idosa. Muitas sem família. O relato do MML indica que atualmente existem muitos idosos a serem intimados para deixarem as suas casas por indicação que o edifício onde vivem foi comprado por investidores. Como o contrato de alguns destes residentes não é anterior a 1990, acabam por não estar protegidos pela alteração da nova NRAU.



Figura: 19 Manifestação do MML na Praça dos Restauradores. 14 de Agosto de 2017

Fonte: MML – Página do Facebook

Com esta problemática em tom crescente, o MML exigiu soluções para os problemas enfrentados pela população através de uma carta aberta. Direcionada ao governo, aos deputados, ao município e aos cidadãos, expõe a preocupação sobre habitar a cidade, dada a dificuldade crescente de permanecer nas suas freguesias. A carta afirma que os valores de habitação para arrendamento subiram drasticamente nos últimos quatro anos. Apontam para uma inflação de 13% a 36% nos arrendamentos e 46% para aquisição. Como causa desse cenário, indicam a projeção internacional da cidade, a intensificação do turismo e o crescimento do AL, tornando a oferta para arrendamentos de longa duração num bem escasso. Atribuem como consequência a gentrificação do centro histórico.

A carta expõe que as situações de “Regime Fiscal para Residentes Não Habituais” e o “Golden Visa Portugal” contribuíram significativamente para a intensificação da especulação imobiliária. Os cidadãos estrangeiros recebem benefícios ao nível de grandes reduções ou até isenções de

impostos, pelo que os moradores sentem uma desigualdade considerável, já que os residentes permanentes, Portugueses ou estrangeiros, não têm quaisquer benefícios fiscais.

A carta revela, ainda, uma extrema preocupação com a política nacional e municipal de habitação, e exige que esta seja dinamizada e favoreça o arrendamento público e privado, com direito e deveres. Pede que se desenvolvam parcerias entre o setor privado e o social, para que haja maior proteção aos despejos.

A carta, que atualmente já tem mais de 4 mil assinaturas (referente a data de 11 de Outubro de 2017), revela o empenho da população numa intervenção cívica, propondo a elaboração de propostas com vista a uma política pública transparente e colaborativa, acompanhada e participada pelos cidadãos.

A carta foi publicada em Janeiro de 2017 e desde então tem ganho cada vez mais signatários.

Esta carta revela o descontentamento da população local que está a ser afetada diretamente pelas transformações do território.

O MML possui uma página na internet onde é possível aceder às propostas que o movimento elabora, para que a lei de base da habitação integre mecanismos efetivos para impedir a especulação imobiliária, outros mecanismo que impeçam o abandono do edificado, que os incentivos públicos à construção e à reabilitação urbana obriguem à fixação de quotas com valores acessíveis à maioria da população, que hajam mais parcerias sérias com o terceiro setor, que se favoreça o arrendamento e que as políticas municipais sejam incentivadas.

3.5 Os Novos Programas de Renda Acessível Propostos Pela Câmara de Lisboa

Face ao atual cenário do mercado imobiliário, a Câmara Municipal de Lisboa (CML) tem procurado mitigar os altos valores praticados no parque habitacional através da implementação de programas de renda acessível. Foi recentemente aprovado o Programa Renda Acessível (PRA), que disponibiliza ao mercado de arrendamento cerca de seis mil casas a preços controlados. Este programa visa a regeneração urbana e o rejuvenescimento da cidade, e está a ser desenvolvido em 15 locais distintos.

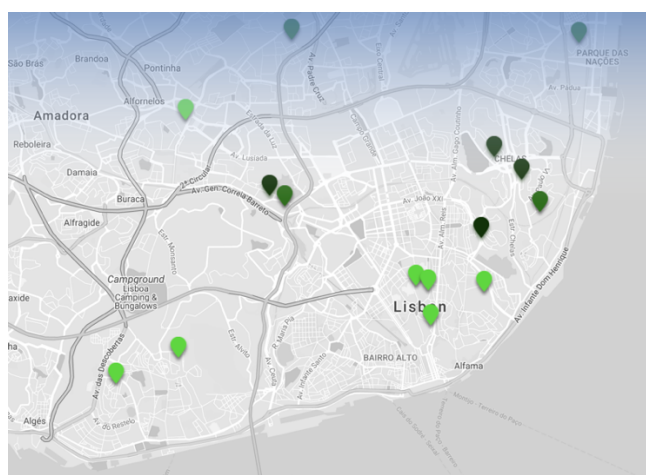


Figura: 20 Mapa com as localizações do PRA.

Fonte: www.lisboarendaacessivel.pt

O programa funciona através de parcerias entre o município e os privados, onde o privado (concessionários / titular dos direitos de superfície) elabora os projetos dos edifícios e obras de urbanização. É responsável pela construção e reabilitação, assim como pelas cobranças dos seus futuros arrendatários. O parceiro público disponibiliza os terrenos e edifícios para reabilitação. Financia as obras de urbanização geral e promove concursos públicos para a seleção dos parceiros privados.

Conforme a publicação do site Lisboa Renda Acessível, os terrenos e edifícios envolvidos na operação são detidos pelo Município no decurso da parceria, embora o investimento nas respetivas obras seja privado. Após a conclusão dos trabalhos de construção pelo parceiro privado, e o arrendamento de todas as unidades habitacionais, o Município fica encarregue de transferir a propriedade de alguns lotes como forma de pagamento ao parceiro privado, de modo a assegurar a viabilidade económica da operação.

Segundo um estudo da Growth from Knowledge Portugal (Gf), Janeiro de 2016, conforme cita a página do Lisboa Renda Acessível, a procura para habitações a preços acessíveis em Lisboa é superior a 25 000 fogos para o período compreendido entre 2016 e 2019. E representando cerca de cinco vezes mais a oferta prevista neste Programa de Renda Acessível.

Até à data, foram já lançados dois concursos, o primeiro na rua São Lázaro, com 174 fogos, e o segundo na rua Gomes Freire, com 98 fogos.

Ao todo serão construídos entre 5 e 7 mil fogos de tipologias T0, T1 e T2 e com rendas entre os 250 e os 450 euros, muito abaixo dos valores praticados pelo mercado. O PRA prevê ainda a construção de comércio e serviços, bem como novos equipamentos de proximidade, como creches e escolas.

Qualquer pessoal se pode candidatar ao PRA, desde que não sejam proprietários de uma casa, que não beneficiem de programas sociais de habitação e que o seu rendimento líquido se situe entre os 7500 e os 40 mil Euros por ano. O município mantém a propriedade dos terrenos e recuperará as casas alugadas no fim do prazo da concessão, que rondará os 35 anos.

Para além do PRA, existe o Programa de Renda Convencionada (PRC), que segundo a CML tem como objetivo o arrendamento de fogos municipais em bom estado de conservação ou a necessitar de pequenas reparações para habitação própria e permanente. Aplicam-se rendas acessíveis, inferiores às praticadas no mercado de arrendamento privado. Para aceder a este programa, é necessária uma candidatura online em mais de uma moradia. A câmara realiza sorteios e, desta forma, seleciona um candidato, o qual tem a responsabilidade de comprovar documentação.

Ainda segundo CML, os contratos de arrendamento são celebrados pelo prazo certo de 2 anos, com a possibilidade de serem renovados por mais um ano, salvaguardando que se verifique o cumprimento das obrigações do arrendatário, nomeadamente o pagamento da renda e a residência permanente na habitação, as quais deverão ser comprovadas pela CML para efeitos de renovação.

4 CONTEXTOS COMPARATIVOS RELEVANTES

4.1 Berlim

Vários dados mostram que em Berlim, após a reunificação Alemã, o turismo tem-se desenvolvido e apresentado um grande crescimento. A previsão inicial, de que a cidade se tornaria numa metrópole onde predominariam sobretudo os serviços, após a reunificação, não se concretizou. Já o turismo, ganhou forte protagonismo. Segundo o Turismo de Berlim, em 1993 houveram 7 milhões de dormidas anuais, e em 2012 o número subiu a quase 25 milhões.

O percurso que a cidade seguiu, durante as últimas décadas, revela que a reunificação Alemã, em 1990, conduziu ao turismo massivo. Vendeu-se ao mundo a imagem de uma cidade festiva e com um estilo de vida alternativo. Até então, o turismo era um setor de pouca importância na gestão política da cidade. A partir daí, os principais intervenientes montaram uma estratégia para modificar esse cenário, adotando fortes medidas de marketing para evidenciar a cidade. Outra questão relevante foi trocar os responsáveis dessa tarefa por uma nova equipa, de constituição público-privada. Com o passar dos anos, o marketing da cidade passou a ser de responsabilidade efetivamente privada, ou seja, representantes hoteleiros e restauração.

De salientar que os impactos negativos do crescimento do turismo não eram evidentes, ou tão preocupantes, naquele período. Com o tempo, o Estado passou a posicionar-se de forma mais adjacente às decisões intrínsecas do turismo, permitindo uma gestão maioritariamente privada. Novy, J. (2011) diz que a ausência de debates políticos sobre o urbanismo moderno caracteriza o pensamento e a prática progressiva de um comportamento neoliberal.

Berlim é a terceira cidade mais visitada da Europa, seguida de Londres e Paris. O turismo tem grande importância para a economia local, e empregou cerca de 275 mil pessoas em 2011. Assim como Lisboa, Berlim desfruta dos benefícios que o turismo promove, como sejam o emprego, o aumento de receitas, reconhecimento mundial e uma grande dinâmica local, por exemplo. Entretanto, os efeitos que causam alteração e modificações na cidade, têm também uma enorme relevância. Novy, J. (2013) explica que a alteração da paisagem urbana na cidade ficou evidente com o passar dos anos, caracterizando o rápido crescimento do turismo.

No final da década do novo milénio, Berlim estava em evidência e a competição entre cidades elites era cada vez mais forte. É nesta altura que começam a surgir manifestações de descontentamento para com o sucesso do turismo. Esse desapontamento foi representado por comunidades locais e moradores, que ganharam voz ao alarmarem sobre os efeitos do turismo massivo já concentrado principalmente no centro da cidade.

Colomb, C. et al. (2017) explica que o governo teve uma postura cúmplice da conquista de Berlim pelos turistas, e potenciou a estratégia de venda da cidade para *outsiders*. Afirmar também que essa escolha contribuiu para o crescimento da gentrificação no território. A revolta da população tornou-se completamente explícita em toda a cidade. Os cidadãos resolvem atacar o turismo, como forma de protesto contra as medidas do governo sobre os alegados efeitos prejudiciais no setor. Os manifestos tornaram-se mais ofensivos, e exigem-se pedidos para regulamentar o crescimento de hospedagens temporárias e hotéis. O Conselho Distrital de Friedrichshain Kreuzberg acabou por conseguir ter

impacto no turismo, ainda que moderado, através de eventos realizados e que abordaram o comportamento do Senado, ora criticando as suas ações, ora mostrando a falta das mesmas para intervir no setor. Com esforço, a comunidade usou os seus poderes para impedir a construção de novos hotéis e *hostels*, exigindo um novo modelo de ideais e princípios sustentáveis para a cidade.

Segundo alguns apontamentos de Colomb, C. et al. (2017), um dos principais efeitos negativos do turismo em Berlim é a gentrificação. A preocupação da população, relativamente às modificações sócio-espaciais e culturais, gera um conflito problemático na relação entre residentes e visitantes. A pressão da população local fez com que a gestão da cidade repensasse a maneira como o turismo se estava a refletir na cidade. Em 2013, cerca de 80% da população vivia em apartamentos arrendados, Apicella, S. et al. (2013), o que explica o manifesto da população em relação ao aumento das rendas.

A solução encontrada pelo Senado, em 2014, foi a de proibir a transformação de casas residenciais em casas de arrendamento temporário, dando um período transitório de dois anos. A lei entrou em vigor em Maio de 2016, prevendo uma coima de 100.000 Euros para quem não obedecesse à regulamentação. Abaixo é possível ver um gráfico que mostra como seria a projeção da listagem de casas inteiras dos próximos meses sem a regulamentação, e o declínio após a implementação da regulamentação.

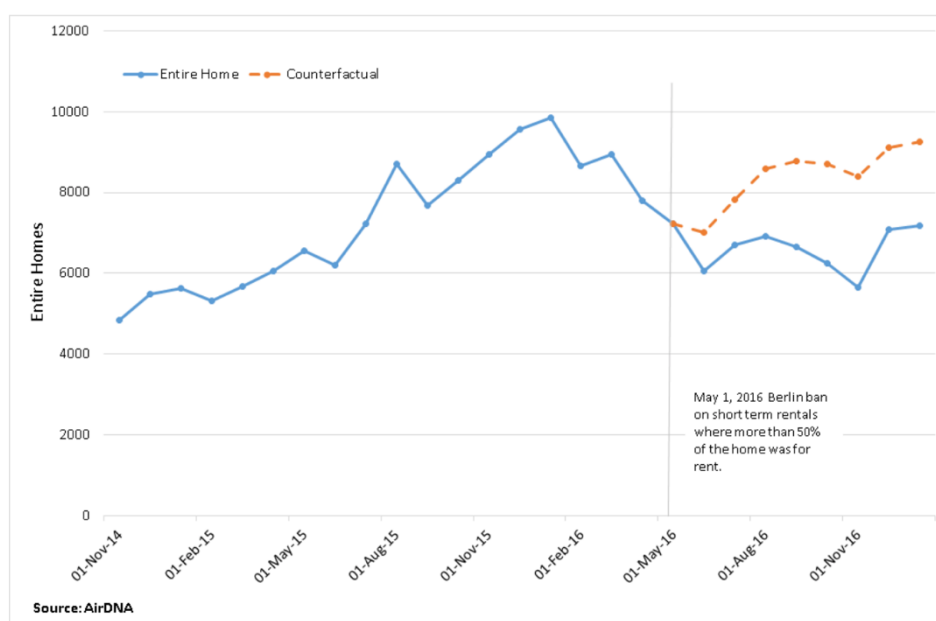


Figura: 21 Gráfico da listagem de casas em plataformas digitais. Antes e após regulamentação.

Fonte: Airdna- 10 de abril 2017

A partir daí, todos os interessados devem estar registados nas suas próprias autarquias, para que possam oferecer o serviço de aluguer temporário. Entretanto, dos 6.300 apartamentos temporários listados no Airbnb, somente 87 receberam licença para atuar legalmente (Barbas G. M et al. 2017).

O objetivo destas medidas visa baixar o custo dos preços elevados que são praticados em arrendamentos. Em cinco anos, as rendas subiram 56%, e o número de arrendamentos permanentes desceu consideravelmente. Segundo a câmara de Berlim, a mesma lei aprovada em Maio de 2016 abre

exceções para quem quiser arrendar um dormitório em sua casa, obrigando a que 50% da residência seja habitada pelo proprietário.

4.2 Paris

Gráficos de paris

A cidade da luz foi palco de acontecimentos marcantes na história, como por exemplo a Revolução Francesa (1789-1799) e a Comuna de Paris (1871), que representam fases de modificações do capitalismo. Entretanto, partir do segundo império (1852-1870), Napoleão II decide fazer uma reforma urbana para facilitar manobras militares.

Durante a 2ª metade do século XIX, o Barão Haussmann, apontado por Napoleão II para desenhar uma nova Paris, transforma a cidade. A região de Marais foi a que menos sofreu alterações, e por isso ainda é possível ver um pouco da antiga Paris. A criação de grandes avenidas substituiu ruelas estreitas e populosas. A intenção era diferenciar Paris de qualquer outra cidade, para que fosse uma referência mundial.

Anthony Ling (2014) descreve essa transformação urbanística como um plano que envolveu a expropriação de cerca de 350 mil pessoas, dentre estes, majoritariamente, moradores pobres que habitavam residências cuja localização interferia na execução das grandes obras públicas. Nesse mesmo período, as fachadas dos edifícios passam a ser regulamentadas, para que houvesse um controle e uniformidade do edificado. Essa renovação de edifícios originou grandes aumentos nos arrendamentos, implicando a saída dos moradores mais fragilizados dessas áreas centrais. Ainda segundo Ling, A. (2014) as sequelas dessa transformação perduram até hoje. As restrições estéticas dos alçados atraíram turismo, porém restringiram o desenvolvimento da cidade, a qual deveria seguir um padrão estabelecido por Haussmann. Isso resultou na perda de identidade das regiões centrais. A cidade passa a ter um caráter de contemplação e perde a sua funcionalidade, o seu desenvolvimento focou-se no turismo. A oferta de imóveis passa a ser limitada e conseqüentemente elitiza-se nas regiões centrais.

Segundo Smith, N (1996) a gentrificação surge por consequência de vários processos, como a metropolização e mundialização, contribuindo para o fortalecimento do mercado imobiliário, bem como na estabilização econômica das grandes aglomerações (ou centros urbanos). Em Paris, o processo de gentrificação intensificou-se através da desindustrialização e do mercado imobiliário, ainda que se tenha espalhado de modo tardio quando comparado com outras cidades, como sejam Nova Iorque ou Londres (Smith, N. 1996). Identifica-se, a partir dos anos 90, a dilatação do processo de gentrificação à escala global. Segundo Clerval, A. (2013) as classes populares representavam, em 1982, 42% dos residentes da cidade, contudo, em 2008 o número reduziu para 27%.

Clerval, A. (2013) explica nos seus estudos que o primeiro fator para promover e acelerar a gentrificação em Paris foi a “haussmannização” da capital, pois permitiu o embelezamento e modernização do centro da cidade. Estes fatores incentivaram a manutenção da residência burguesa, bem como o surgimento de um mercado imobiliário especulativo, que se baseou na construção de edifícios para essa mesma burguesia. Outro fator foi a desindustrialização de Paris, iniciada no final

do século XIX, que desencadeou a partida gradual dos trabalhadores. Com isso, no século seguinte, assistiu-se à chegada de executivos e pessoas com profissões intelectuais de maior relevo, com base na terceirização da cidade e na globalização, transformando Paris num centro internacional de tomada de decisão económica – Clerval, A. (2013).

Da mesma forma, o contexto comercial dos bairros Parisienses transformou-se, perdendo as suas características originais e cedendo às necessidades dos novos moradores locais e visitantes. Da mesma forma, a paisagem urbana foi igualmente modificada, assim como a periferia da cidade, que passa a ser caracterizada por construções de habitação social.

Entretanto, passadas décadas e com a nova força do turismo urbano, Paris continua a ser uma das cidades mais visitadas do mundo. À semelhança de várias outras cidades Europeias, apostou no turismo como forma de recuperação perante a crise que se instalou em 2008. Usou a infraestrutura já existente para fortalecer as suas características de cidade modelo no mundo, atraído milhões de visitantes. Uma vez mais, regressaram os movimentos especulativos ao mercado, causando novamente mais processos de gentrificação e turistificação na cidade.

A insatisfação crescente da população levou a que a câmara de Paris estabelecesse maior rigidez nas suas regras, durante estes últimos anos. A falta de oferta para arrendamentos de longa duração cresceu, uma vez que os proprietários passaram a alugar as suas casas por curtos períodos. Em cinco anos, o mercado tradicional de arrendamento perdeu cerca de 20 mil fogos na cidade. Outra questão é que os preços, para estes alojamentos, se aproximam do setor hoteleiro, ou seja, um valor entre duas a três vezes quando comparado com os arrendamentos tradicionais. Esse fenómeno causa tanto uma diminuição na oferta de arrendamento privado tradicional, como um aumento no custo da habitação, seja ela para arrendamento ou compra.

Desde os anos 2000 que as regras para equilibrar a questão de habitação na cidade vêm a ser implementadas e reforçadas. Várias medidas foram já aplicadas com base na legislação, como por exemplo “a regra de compensação”, a qual prevê um limite de dias por ano, multas e uma fiscalização permanente nos alojamentos. A câmara fiscaliza cerca de 5000 habitações por ano.

Segundo a câmara municipal de Paris, a partir de dezembro de 2017 e para alugar um apartamento numa plataforma digital, será obrigatório existir um registo do imóvel na câmara. A entidade ainda prevê introduzir um sistema de declaração prévia, sujeita a registo, para qualquer arrendamento de curto prazo. Este procedimento irá facilitar o processo de cadastro. O tele-serviço proposto pela cidade, passa a estar disponível a partir de 1 de Outubro de 2017. No entanto, de forma a garantir que os arrendatários se preparam para esta formalidade, e as plataformas se adaptem como necessário, só terá efeito a partir de 1 de dezembro de 2017.

Outra questão, abordada pela câmara municipal de Paris, refere-se a impostos. Foi recentemente reavaliado o valor taxado sobre os alojamentos temporários e sobre as casas secundárias. A falta de habitações para arrendamentos de longa duração tem aumentado, a cada ano que passa, e com isso o Conselho de Paris aprovou uma lei que cobra 60% de imposto tributário para arrendamento temporário. A câmara afirma que os 20% inicialmente cobrados não foram suficientes para travar o crescimento das casas de alojamento temporário. A cidade de Paris também obrigou a

que as plataformas digitais cobrassem uma taxa turística para quem se quer hospedar em alojamento local.

A lei de compensação visava desestimular o alojamento local. Para transformar um apartamento residencial em comercial, era necessário compensar a ausência da habitação no mercado regular de arrendamento. Para isso, obrigava-se à compra de uma propriedade comercial para a transformar em residencial. Porém, essa regra não surtiu efeito, e com isso a câmara decidiu torná-la mais rígida, o que significa que a segunda propriedade adquirida como compensação deve ser no mesmo bairro, ou distrito, da propriedade para comércio. Para quem não cumprir, Paris formou uma equipe que fiscaliza regularmente as residências, distribuindo multas a quem não cumprir escrupulosamente a lei.

Entretanto, O Departamento de Pesquisa de Turismo de Paris que coleta e analisa estatísticas da imagem da atividade turística local mostra que a taxa de ocupação de AL está em ascensão de +6,8 pts, se comparado com o mesmo mês no ano passado. Isso verifica-se no gráfico abaixo:



Figura: 22 Taxa de ocupação da Grande Paris para Alojamento Local(AL) no mês de Julho 2017.

Fonte: <https://press.parisinfo.com/themes>

Ainda assim, Paris permite o arrendamento de curto prazo em apartamentos que sejam a residência principal dos proprietários. Adotou um elevado rigor nos períodos de arrendamento, estabelecendo, no máximo, 4 meses por ano a quem quiser arrendar as suas casas de forma temporária. Com isso, pretende dar prioridade à habitação de logo prazo aos próprios residentes de Paris. Quem desejar ultrapassar esta cota, deve passar obrigatoriamente por um processo que é complexo e dispendioso. É também necessário registrar as suas propriedades e pagar uma taxa para a conversão de classificação de residencial para comercial.

4.3 Barcelona

A movimentação turística, em Barcelona, ganhou impulso no momento em que a cidade se preparou para receber os Jogos Olímpicos de 1992. Aliada a políticas urbanas e culturais, a

administração da cidade estava voltada para captar investimento externo através da promoção da cidade. Revitalizou-se o tecido urbano e o espaço construído, para que Barcelona se tornasse economicamente viável e competitiva, após o período industrial. O objetivo baseava-se em atrair investimento e turismo.

A partir desse momento, a transformação da cidade alinha-se à indústria cultural que passa a ser o motor económico local (Balibrea, M. 2003). Foram priorizadas as zonas em que o património pudesse ser rentabilizado como atração turística, promovendo a limpeza e restauração dos edifícios. Muitas dessas obras de intervenção foram assinadas por arquitetos de renome internacional. Isso ajudou a promover a cidade, assim como o desenvolvimento de espaços públicos.

Após os Jogos Olímpicos, foi necessário manter a imagem de Barcelona para o mundo como um dos principais destinos da Europa. Aproveitou-se a geração de grandes ofertas de empregos, trazidas com os Jogos Olímpicos, assim como o crescimento imobiliário e a construção. Barcelona, no ranking de cidades mais visitadas da Europa, ocupava o décimo primeiro lugar antes das Olimpíadas. Em 2001 subiu para sexto lugar (Reid, L. 2012).

Na figura 23 é possível verificar o número de turistas em Barcelona, no período compreendido entre 1990 e 2016. Neste último, a Catalunha recebeu 18 milhões de visitantes, metade dos quais só em Barcelona.

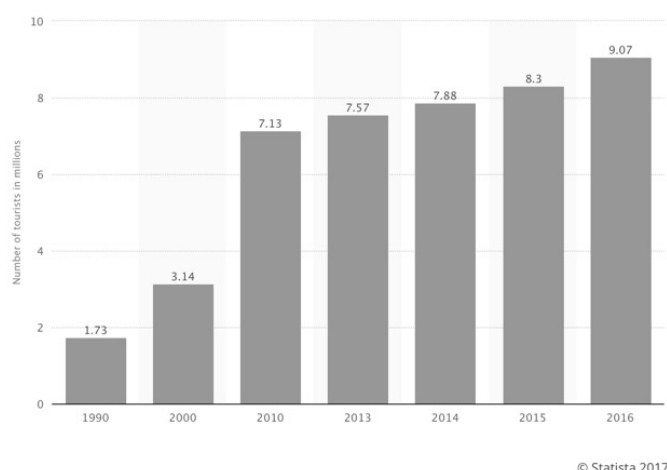


Figura: 23 Evolução de Turistas em Barcelona

Fonte: Statista

Com o crescente número de visitantes nos últimos anos, a população começou a reagir à massificação do turismo. A globalização e as plataformas digitais dissiparam fronteiras, e facilitaram a aproximação entre povos. A plataforma Airbnb atua como principal fornecedora de imóveis temporários na cidade.

Assim como noutras metrópoles, Barcelona também está a passar pela turistificação do território e, por consequência, a gentrificação nos seus bairros mais centrais. Milhares de cidadãos sentem-se obrigados a mudar de residência por imposição indireta dos altos preços do custo de vida, aplicados às novas áreas de reabilitação urbana, principalmente no centro.

Em termos de planeamento urbano e ordenamento do território, Barcelona é uma das cidades mais referenciadas como sendo um bom exemplo. O planeamento da cidade procura uma aproximação à realidade urbana. O turismo tem a capacidade de trazer muitos benefícios para o destino visitado, mas também gera conflitos e, segundo a Euronews, em alguns bairros de Barcelona o número de visitantes supera o de residentes, o que se agravou pelo fato de muitos habitantes procurarem casas mais baratas em áreas afastadas das áreas centrais.

A figura 24 mostra o crescimento de unidades habitacionais temporárias em Barcelona.

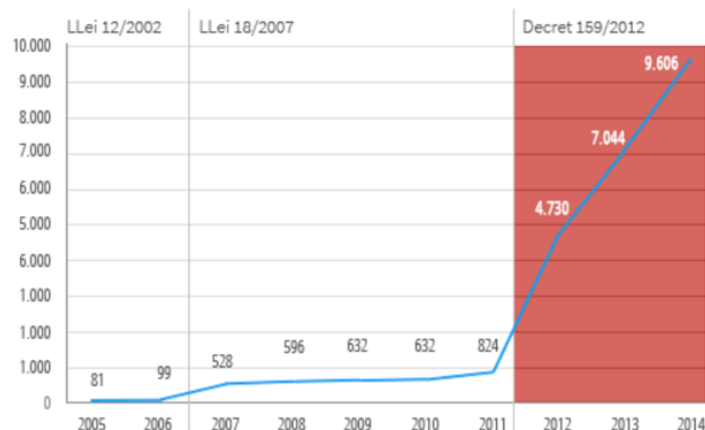


Figura: 24 Evolução das Unidades de Habitação Temporária em Barcelona

Fonte: <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/>

À medida que o tempo tem passado, os protestos nas ruas de Barcelona tornaram-se constantes. Passou a existir uma pressão direta da população para que fossem tomadas medidas para resolver esta mesma questão. Desde 2015, quando a administração municipal mudou, a câmara de Barcelona tem estudado medidas para limitar o impacto do turismo. Essas medidas vêm sendo aplicadas e reformuladas, tais como:

- Suspender licenças para construção de novos hotéis, durante um ano;
- Registro obrigatório de alojamento turístico, para arrendamento em plataformas digitais;
- Multa para arrendamento sem registo;
- Multa para plataformas que ofereçam moradias ilegais para alojamento local;
- Elevar custos para excursionistas - de 4,5 euros a 34 euros - para cada autocarro turístico que estacione junto ao Montjuic, a famosa colina rodeada de castelos com vista panorâmica para a cidade e para o porto;
- Restringir segways e bicicletas elétricas, pois representam um perigo nas ruas estreitas da cidade velha;
- Congelar camas turísticas - a última repressão ocorre dois meses depois da presidente da câmara de Barcelona, Ada Colau, ter liderado um plano que congela o número total de lugares de alojamento turístico em 158.384, e procura redistribuí-los gradualmente para longe do centro da cidade;

- Inspecionar e rastrear alojamentos ilegais;

Para isso, foi aprovado em Março de 2017 o Plano Especial Urbanístico de Alojamento Turístico (PEUAT). Este plano visa garantir aos cidadãos o direito à habitação, convivência e qualidade do espaço público. A ideia é congelar o número de hospedagens e camas existentes, evitar a concentração excessiva e assegurar uma distribuição territorial equilibrada. Segundo a câmara de Barcelona, quando uma habitação turística cessar numa zona congestionada, será permitida uma nova descarga numa área descongestionada, ou reagrupamento na zona de manutenção ou crescimento.

Na figura 25 consegue-se ver o zoneamento do mapa estipulado pelo PEUAT, onde classifica as zonas, e estabelece a cada uma o seu desenvolvimento levando em consideração suas características.

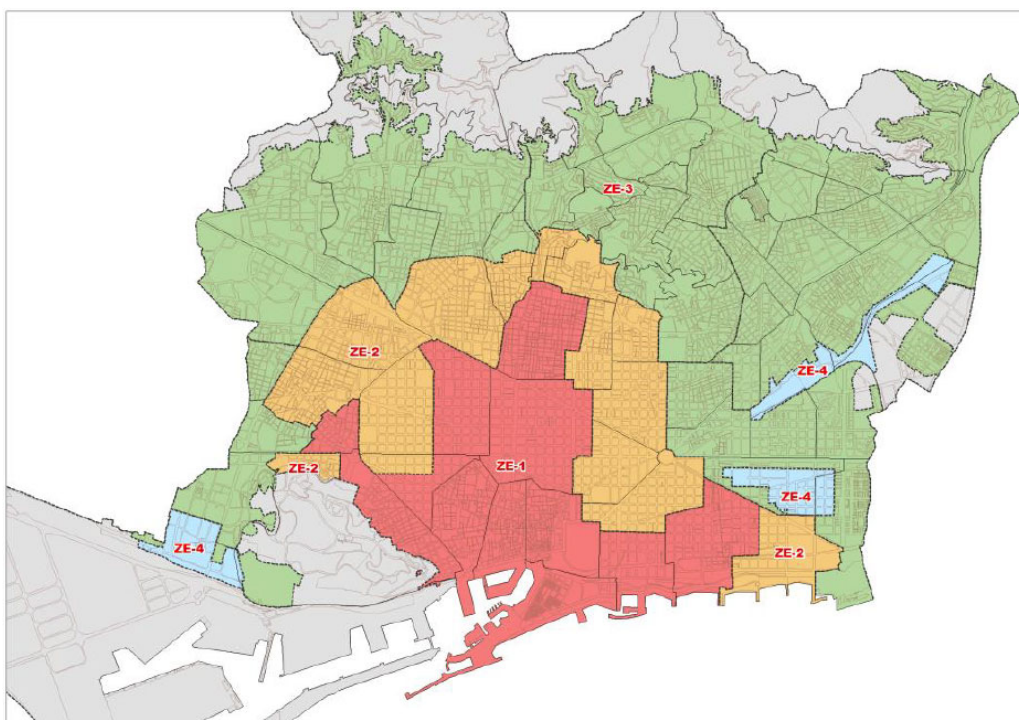


Figura: 25 PEAUT e as 4 zonas estipuladas – Barcelona

Fonte: <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es/>

Cada uma delas caracteriza-se pela distribuição do alojamento em seu território, a proporção entre o número de lugares oferecidos e a população residente atual, a relação e as condições sob as quais são utilizadas determinadas utilizações, a incidência de atividades no espaço público e a presença de pontos de interesse turístico.

O plano estratégico de turismo para Barcelona pretende regular o setor, estabelecendo áreas que classificam os bairros da cidade através das características existentes no tecido urbano. Adicionalmente, a câmara de Barcelona lança campanhas que incluem moradores e turistas a denunciar habitações que não estejam legalizadas, através de um site próprio para o efeito.

4.4 Análise Conjunta das três Cidades.

Compreende-se que estas três cidades desenvolveram o turismo como setor crucial para as suas economias, porém de formas distintas. Os acontecimentos históricos que marcaram as suas trajetórias, tiveram influências diretas na gestão dos seus territórios. Entretanto, é evidente que o turismo e a sua relevância estão diretamente relacionados com o tipo de gestão política desenvolvido numa cidade.

Nos três exemplos mostrados neste estudo, é possível perceber que, num determinado momento, os seus responsáveis decidiram investir em marketing e lançar ao mundo uma imagem ímpar das suas qualidades. Criou-se a imagem de uma cidade cheia de atrativos, para que fosse reconhecido o potencial existente nesse local. Com o passar dos anos, a intensificação de visitantes nesses locais passou a interferir diretamente no quotidiano dos residentes.

É possível traçar uma linha comum face os impactos negativos, e que são os mesmos. A superlotação de espaços públicos, inflação do mercado imobiliário, escassez de oferta residencial, gentrificação e descaracterização territorial. Berlim, Paris e Barcelona mostram que os seus territórios se foram modificando em função de um setor que virou a própria base económica. Entretanto, reconhecem que é preciso haver regulamentação que preserve os direitos de habitação a todos. Ainda que de formas distintas, as três cidades estão a começar a impor limites ao turismo. As alterações regulamentares são recentes e não existem estudos que as possam comprovar a sua eficácia a longo prazo. Ainda assim, em Berlim, verificou-se uma queda de cerca de 40% na oferta nas plataformas digitais, pouco antes da lei entrar em vigor. O objetivo é de que voltem a ser disponibilizadas no mercado novas ofertas para arrendamento de períodos longos. Em Paris, uma investigação da The Guardian sobre a Airbnb, descobriu que até 41% das ofertas de casas inteiras de Paris foram arrendadas por mais de 120 dias por ano ou arrendadas por um *host* com mais de uma listagem no site. Após aplicar algumas medidas reguladoras, desde 2015, este ano Barcelona lançou o PEUAT. Entretanto seus resultados só serão conhecidos em meados de 2019.

Na tabela 6 é possível verificar as medidas adotadas pelas 3 cidades.

Tabela: 6 Tabela comparativa de Medidas adotadas Para Turismo

	Berlim	Paris	Barcelona
Pressão Pública	x	x	x
Limitou Plataformas Digitais	x	x	x
Multou Plataformas digitais			x
Obrigou a Legalização de Alojamento Local	x	x	x
Aplicou Modificação de imposto para Alojamento Local		x	x
Fiscalização Contínua de Habitação		x	x
Implementou Plano Urbanístico			x
Participação do turista para combater a ilegalidade			x
Taxa de hospedagem		x	

Fonte: Autoria Própria

Ao analisar estas localidades, identificou-se um comportamento comum entre si. Para (re)estabilizar economicamente o território, e promover a sua imagem a nível internacional num

determinado momento, as três cidades decidiram adotar uma política que valorizou o marketing urbano, promoveu a competitividade territorial e as parcerias privadas. Como explicado no capítulo 4, identifica-se que Berlim adotou o turismo como estratégia política, ganhando força após a reunificação Alemã em 1990. Em Paris, durante o segundo império, Haussmann marcou a renovação urbana do território, preparando-a para receber toda infraestrutura que uma cidade turística precisaria. Barcelona, após a ditadura de Franco, aposta na valorização do seu território, recebendo os Jogos Olímpicos em 1992, evento que contribuiu de forma crucial para promover a imagem da cidade. Todas estas três cidades apostaram em estratégias que promoveram as suas qualidades urbanas, mostrando inúmeras e apetecíveis diversidades. A partir disso, o turismo intensificou-se e exerceu o poder da transformação territorial.

Conclui-se que cada cidade tomou medidas diferentes. Nenhuma delas estava preparada para lidar com os “excessos” que o turismo implica. Berlim proibiu a transformação de habitação residencial em alojamento de curta duração, salvo raras exceções. Paris adotou algumas medidas, entre elas limitar a duração dos arrendamentos de curta duração, impondo um total máximo de 120 dias anuais, assim como uma pesada taxa de impostos para essa modalidade. Em Barcelona, após algumas tentativas de restrições, foi lançado este ano o “Plano Especial Urbanístico de Alojamento Turístico”, que estabelece um zonas e limitações para equilibrar a turistificação dos bairros centrais Barceloneses.

Ainda sobre estes exemplos, não se reconhece a verdadeira eficácia de tais medidas. Sabe-se que, aparentemente, a oferta de arrendamento de longa duração voltou a crescer nas cidades. Entretanto e no que toca a estudos sobre o equilíbrio para os processos de gentrificação das comunidades locais, pouco se encontrou.

Estas cidades servem de exemplo para que, no território de estudo, Lisboa, estejamos mais próximos de encontrar um equilíbrio urbano.

5 ANÁLISE CRÍTICA

Como já foi mencionado anteriormente a escassez de emprego levou vários jovens a buscar oportunidades em outros países, contribuindo para a alta taxa da população idosa. A degradação de muitos edifícios desocupados e sem uso decorrente da falta de verba para reabilitação dos mesmos, começou a criar um ambiente de insegurança, já que não havia movimentação de pessoas em certos bairros centrais.

Entretanto, nos últimos anos, a capital tem vindo a sofrer várias transformações que requalificaram os seus espaços e alteraram a sua rotina. Lisboa foi colocada sob os holofotes do mundo, graças a certas medidas políticas e estratégias de marketing. O interesse em descobrir a cidade é cada vez maior, à medida que Lisboa se promove internacionalmente.

Rejowski (1996), acredita que o turismo se desenvolve através de diversas técnicas e disciplinas, sem reconhecer fronteiras territoriais. O processo de transformação de um território interfere em vários aspetos de diferentes escalas, como sejam o urbano, económico, social e cultural. Para clarificar o entendimento sobre o processo de transformação do tecido urbano de Lisboa, em função do turismo como base económica, aborda-se cada escala individualmente, salientando os seus aspetos positivos e negativos.

5.1 Os Contextos Urbanos

É possível verificar a transformação da cidade através das modificações dos últimos anos. O turismo, cada vez mais forte, exige que cidades-destinos ofereçam um certo padrão de infraestruturas aos seus visitantes. Por esse motivo, acontecem investimentos público-privados que reabilitam a cidade e os seus espaços públicos. O objetivo é que esses investimentos atraiam um maior interesse externo para o local. Pode-se classificar, dentro do contexto urbano, aspetos como a paisagem urbana, infraestruturas, áreas naturais e espaços públicos. Sobre os aspetos negativos e positivos que o turismo implica, segue-se uma tabela descritiva.

Tabela: 7 Aspetos Positivos e Negativos do Turismo para o Contexto Urbano

Contexto Urbano	
Fatores negativos	Fatores Positivos
Aumento da população	Reabilitação e recuperação dos edifícios
Superlotação de transportes públicos	Requalificação de espaços públicos
Modificação da paisagem urbana	Incentivo à preservação do património
Perda de carácter residencial	Investimento em infraestrutura
Impactos ambientais	Cidade mais dinâmica
Aumento de lixo	Investimentos
Ruído	
Aumento do número de hotéis e alojamento local	
Congestionamento pedonal	

Fonte: Autoria Própria

Atualmente, os conflitos acima expostos estão presentes no território de estudo. Lisboa enfrenta conflitos entre os ganhos e as perdas resultantes do impacto do turismo. Segundo Coriolano, L. (2006), a produção de territórios turísticos nunca é inocente e despropositada, há sempre um conjunto de ações, intenções e ideologias que os moldam. Porém, percebe-se que em Lisboa e nos outros territórios analisados neste trabalho, as cidades nunca estão efetivamente preparadas para lidar com as situações de conflito que o turismo massivo implica. Em Lisboa, o congestionamento pedonal e de transportes públicos, são reflexos de infraestruturas que não foram pensadas para suprir a carga que o aumento do turismo exige.

Os excessos que existem neste setor acabam por revelar falhas ao nível do planeamento da cidade. Levam-se em consideração os fatores positivos que o turismo traz, e não se contabilizam os fatores negativos. O turismo atrai investimentos privados que incentivam, direta ou indiretamente, a renovação das cidades. Está relacionado a um movimento de reabilitação não só de centros históricos, mas também de áreas industriais ou frentes ribeirinhas como Alcântara, em que suas antigas zonas industriais foram convertidas em áreas criativas. Outro exemplo é a frente ribeirinha de Alfama, onde está a ser construído o novo terminal de cruzeiros de Lisboa. Ainda em Belém, com o museu de arte, arquitetura e tecnologia (Maat), projeto realizado por arquitetos internacionais, atrai imensos turistas face à sua arquitetura diferenciada. Estas construções favorecem positivamente a cidade, no entanto alteram a paisagem urbana existente

5.2 Os Contextos Económicos

Na vertente económica, o turismo influencia o progresso das atividades de suporte ao turismo (restauração, alojamento, comércio, parques urbanos, lazer), e induz o avanço noutras áreas como o setor imobiliário e a construção civil. É impossível não reconhecer a contribuição do setor turístico para a geração direta de empregos e maior contribuição de impostos – Ruschmann (2000).

Pelos aspetos positivos, consegue-se assumir a capacidade de diversificar atividades que geram riqueza, ao criar medidas que atraem investidores e oportunidades, o que traz uma nova dinâmica para a cidade. A população local também viu no turismo uma forma de fugir ao desemprego, criando o seu próprio negócio e acabando até por alugar as suas próprias casas, ou seja, o centro da cidade passa a ser direcionado e ocupado pelo turismo.

Apesar de oferecer novas oportunidades de trabalho, a turistificação tem, em contrapartida, condições de emprego que não são muito atraentes, exigem esforço por muito tempo de trabalho, horas extras irregulares e salários básicos.

A especulação imobiliária fez com que os preços das propriedades em áreas centrais subissem, restringindo o acesso à habitação por parte da população, a qual não consegue acompanhar os valores inflacionados. Esta mesma inflação, na sua vertente global, aumenta o custo de vida dos portugueses, que se comparado a outros países Europeus, sempre foi considerado baixo. Assim, relaciona-se a inflação à capacidade financeira dos turistas, que estão dispostos a gastar mais do que

os próprios residentes. Esse fator abrange o comércio e os serviços, os bens de consumo, transportes e habitação, dificultando ainda mais a vida dos residentes.

Desta forma, compreende-se que o contexto económico contemple fatores positivos e negativos, conforme tabela 8.

Tabela: 8 Aspetos Positivos e Negativos do Turismo para o Contexto Económico

Contexto Económico	
Fatores negativos	Fatores Positivos
Baixos Salários	Aumento de emprego
Inflação no custo de vida	Aumento de receitas
Especulação imobiliária	Investimentos exteriores
Pouca oferta de habitação	Crescimento de vários setores
Turismo como principal atividade económica	Crescimento da população residente
	Crescimento do PIB

Fonte: Autoria Própria

5.3 Os Contextos Sociais-Culturais

Para a OMT (2003), a atividade turística abrange efeitos positivos e negativos, estendendo-se aos aspetos sociais e culturais. Sobre os positivos, afirmou que o turismo soma no que toca à contribuição do património histórico, artístico e cultural, gera atividade socioeconómica sobre o mercado que recebe e cria postos de trabalho. A comunicação e compreensão entre povos e sociedades é facilitada, o que diminui problemas raciais, xenofobia e aproxima o mercado recetor do emissor. Sobre os negativos, afirma que podem ocorrer efeitos de aculturação e imitação, já que se produzem alterações nos hábitos das comunidades recetoras, ficando expostas a outros hábitos das emissoras (horários, comidas, vestuário, trato pessoal) e podem produzir fenómenos de repetição devido ao contacto com o turismo massivo.

Segundo Barretto, M. (2000), o fenómeno está diretamente relacionado a um processo histórico, e ao homem em sociedade. Nos tempos mais recentes tem havido uma grande manifestação por parte de algumas populações locais, sobre o descontentamento do impacto da evolução do turismo nos principais bairros visitados, ou seja, as principais áreas centrais. Segundo MacCannel, D. (1976), colocar a cultura como mercadoria do território, conduz à perda de autenticidade dos objetos, hábitos, música ou rituais, formando uma “autenticidade encenada” para que turistas tenham a experiência que procuram, supostamente local. Uma das consequências pela busca de autenticidade é o Airbnb. Tornou-se a ferramenta mais usada para promover uma aproximação à realidade local. Porém, a multiplicação de habitações do Airbnb contribuiu para a inflação nos valores da habitação, e isso resultou no deslocamento de comunidades de áreas centrais para zonas periféricas. A gentrificação é um dos impactos negativos existentes em Lisboa. O autor Krippendorf, J. (2003), explica que os residentes locais começam a sentir uma certa antipatia pelos turistas que ocupam, de maneira invasiva,

o território, tendo a impressão de que estão a ser usados e ao mesmo tempo excluídos desse processo de ocupação.

Por outro lado, o território recebe grandes incentivos para equipamentos de lazer, culturais, e espaços públicos. De salientar que os espaços públicos são um dos únicos lugares onde é possível reunir diversas culturas, várias classes, idades e géneros, pois é um lugar de todos. A tabela 9 mostra alguns dos fatores que têm impacto no contexto social.

Tabela: 9 Aspetos Positivos e Negativos do Turismo para o Contexto Social-Cultural

Contexto Social-Cultural	
Fatores negativos	Fatores Positivos
Gentrificação	Orgulho Territorial
Conflitos de convivência	Proximidade a outras culturas
Descaracterização	Ofertas culturais
Autenticidade forjada	Fortalecimentos de comunidades locais
Perda de comércio local	

Fonte: Autoria Própria

O turismo revela, efetivamente, impactos positivos e negativos no território. Assim como Lisboa, as outras cidades aqui abordadas como contextos relevantes, provam que dificilmente se está preparado para lidar com os fatores externos, os quais podem surgir decorrentes do crescimento do turismo. Berlim, Paris e Barcelona procuram, de alguma forma, minimizar esses impactos.

As restrições agora aplicadas não existiam na génese, mas surgiram devido ao fato das entidades responsáveis terem admitido o impacto nas suas cidades, através de alterações relevantes que obrigaram à procura de soluções que limitassem o impacto gerado.

6 CONCLUSÕES

Por forma a compreender os impactos do turismo em Lisboa, esta dissertação investigou o desenvolvimento do turismo e a sua evolução nos últimos anos.

Durante décadas, o conceito e as dinâmicas de turismo foram se transformando até chegarem aos modelos presentes. O turismo urbano oferece a possibilidade de viver experiências únicas num só destino. Os destinos urbanos oferecem múltiplas atividades num só local, assim como uma variedade de infraestruturas que suportam todas essas ofertas. Em Portugal, a atividade turística iniciou de forma a promover as zonas litorais do Sul, caracterizando-se como um destino de Verão. Isso significa que esteve, durante muitos anos, vinculado a sazonalidade da estação.

O processo de desenvolvimento do turismo em Lisboa foi lento, quando comparado com outras cidades Europeias. Como mencionado no segundo capítulo, o turismo ganhou importância a partir do início do séc. XX, fortalecendo-se posteriormente com a adesão de Portugal à União Europeia. Paralelamente a estes fatores, tornou-se claro que a gestão política adotada, seja em que momento for, é de grande importância para a condução do turismo no território.

Os choques económicos que tiveram forte impacto nos territórios do sul da Europa, colocaram em causa a competitividade internacional de Lisboa. A crise mundial de 2008 veio acompanhada por medidas de contenção que causaram restrições ao orçamento do Estado, contendo o desenvolvimento económico local. Pela centralização de recursos, produção e consumo, Lisboa sempre foi o principal motor de desenvolvimento do país. Entretanto e até há poucos anos atrás, os efeitos de contenção eram visíveis no tecido social.

Para retomar a estabilidade territorial, Lisboa adotou políticas que favoreceram a sua competitividade como capital na Europa. As estratégias de marketing urbano bem como de reabilitação urbana essencial para re-promover a imagem e a economia de Lisboa. Com base nas referências estudadas nesta dissertação, percebemos que algumas medidas implementadas na estratégia da política local, revelaram uma tendência neoliberal por parte da gestão local. Projetos de requalificação e renovação urbana, marketing, fomento de propriedade privada e turística, bem como a tendência de semiprivatização do espaço público, explicam essa mesma inclinação. A reabilitação do edificado surge como forma de recuperar o setor da construção, fortemente afetado pela crise, revitalizando os contextos urbanos locais.

A partir daqui, identifica-se o objetivo estratégico de Lisboa, o qual se focou na reabilitação do centro histórico e dos principais bairros centrais, com o intuito de atrair investimento privado através da aposta na recuperação económica local, colocando Lisboa na rota do turismo urbano. Esse turismo valoriza-se e ocorre com base na paisagem natural, na oferta cultural, recreativa e profissional, que Lisboa pode oferecer.

Com o tempo, a cidade ganhou visibilidade, conseguiu atrair turistas de forma crescente e o olhar de investidores internacionais. Entretanto, devido às interferências causadas pela promoção da imagem da cidade e o crescimento do turismo, ficam cada vez mais evidentes as transformações no tecido urbano, nomeadamente na economia, nos mercados imobiliário e habitacional. Como tal, este trabalho verifica que a região mais afetada pelo turismo é o centro histórico de Lisboa. Devido a

recuperação da paisagem habitacional a concentração do património histórico, culturais, e arquitetónica ficou ainda mais interessante.

As novas políticas originaram importantes alterações na legislação. Modificações nos regimes de arrendamento urbano, favoreceram uma estratégia de promoção do mercado de habitação, revelando diversos conflitos sociais. Com isto, estabeleceu-se um período de grande instabilidade e várias transformações sociais no tecido urbano, revelando a ameaça da descaracterização dos bairros históricos e tendo como efeito a gentrificação do local. Como mencionado no capítulo três, a gentrificação ocorrida no centro histórico de Lisboa não se limita somente à habitação, mas também ao comércio local.

O turismo valorizou a cidade, mas mesmo tempo inflacionou o seu território. A facilidade criada para que os investidores externos pudessem apostar em Lisboa, encareceu o custo da habitação, tornando-a inacessível para os próprios residentes. Assim, esta dissertação revela que, atualmente, grande parte das habitações centrais estão direcionadas a um mercado com poder de compra mais alto e ao arrendamento de curta duração.

O risco de dependência de uma única atividade económica é outra questão pertinente. Conforme explicado no capítulo dois, o turismo é considerado como uma atividade inconstante já que muda em função do comportamento social e das tendências globais, dependendo globalmente da estabilização da economia mundial. O turismo reergueu a economia local, aumentando as receitas. A transformação positiva da cidade é inquestionável, que se refletiu através da reabilitação do edificado e dos espaços públicos. Muito investimento na infraestrutura pública trouxe benefícios à comunidade local. A valorização do espaço público é um bem de todos, pois nele não existem restrições já que todos têm acesso.

O estudo deste tema torna-se pertinente na medida em que o turismo é intensificado pela visibilidade internacional, causando transformações urbanas, económicas e socioculturais. A verdade é que a turistificação de áreas centrais tem se tornado recorrente, e a nível global. Outras localidades sofrem igualmente com o turismo massivo, até há muito mais tempo do que Lisboa. Por isso, o presente trabalho escolheu três cidades Europeias para analisar o impacto da atividade turística nos seus territórios, procurando entender que alternativas foram adotadas. Berlim, Paris e Barcelona foram escolhidas por serem cidades de grande visibilidade e terem um processo mais antigo no caminho do turismo urbano.

Para que se preservem os direitos dos residentes do centro histórico de Lisboa, propõem-se duas alternativas como sugestão para a busca de um território mais equilibrado. Entende-se como uma primeira proposta, o enquadramento da atividade turística num instrumento concreto de gestão territorial. Ou seja, um plano especial que permita que essa atividade se desenvolva de maneira saudável. O centro histórico de Lisboa, assim como se fez em Barcelona, deveria ser zoneado. Para isso analisa-se a necessidade de encerrar o licenciamento de hotéis na zona histórica de Lisboa, assim como para AL. Isso viabilizaria a autorização para o desenvolvimento do setor hoteleiro em zonas periféricas. Estipular-se-ia de maneira controlada, pelo planeamento urbano da cidade, áreas permitidas para tal desenvolvimento, promovendo a economia local. Desta maneira seria possível promover os benefícios da atividade de uma forma mais equilibrada, redistribuindo os ganhos

económicos nas zonas periféricas e potencializando seus atrativos. Isto porque atualmente o turismo se concentra especificamente na zona histórica de Lisboa, sobrecarregando as suas infraestruturas e o próprio consumo. Entende-se necessária a redistribuição dos ganhos económicos para que o turismo possa beneficiar outras regiões potencialmente interessantes, promovendo a requalificação e recuperação do espaço urbano de maneira controlada e mais abrangente. Outro benefício ao enquadrar a atividade no ordenamento do território, é mitigar a gentrificação dos bairros centrais e promover o equilíbrio de diferentes grupos num mesmo local.

Como descrito no capítulo 3, sobre os programas de incentivo à habitação por preços controlados, a procura é maior do que a oferta. Como tal, identifica-se uma segunda proposta e que está ligada à necessidade de aumentar a oferta para este tipo de habitação. Os programas de incentivo a preços controlados devem ser fomentados para viabilizar o direito à habitação, e para que todos lhe tenham acesso. Desta forma, incluir-se-ia diversidade social, preservando o direito à habitação por parte da população mais carente.

As mudanças que o turismo impõe ao território podem ser irreversíveis. É necessário compreender que o turismo tem alcances controversos, que podem beneficiar, mas também ameaçar a qualidade de vida dos seus residentes. O primeiro passo nesse sentido é reconhecer que existe uma necessidade de equilibrar a situação atual do turismo.

7 BIBLIOGRAFIAS

- APPLETON, J. te al. (1995), Manual de apoio a reabilitação dos edifícios do bairro alto. Lisboa, Câmara Municipal de Lisboa.
- ARROTEIA, J. C. (1994), O turismo em Portugal: Subsídios para o seu conhecimento, 1º edição 1994, Aveiro.
- APICELLA, S., BARTAL, Y., NICOLAUS, N., SCHURIAN, H. (2013) In the eye of the storm. Urban Transformations in Berlin - Realities of Crisis and Perspectives for Social Struggles.
- BALIBREA, M. (2003) Memória e Espaço Público na Barcelona Pós-industrial - *Revista Crítica de Ciências Sociais*, 67, Dezembro 2003: 31-54
- BAPTISTA, M. (1990), "O turismo na economia – uma abordagem teórica, económica, social e cultural". Instituto Nacional de Formação Turística: Lisboa
- BARATA, T., (1994) Novos Produtos imobiliários e Reestruturação Urbana. Finisterra Revista Portuguesa de Geografia, XXIX(57): 79-101 e também Revista de Geografia, 1995, 29(2):53-67.
- BARBAS, M.; GUINAND, S. (2017) Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises – International Perspectives.
- BARRETTO, M. (2000), Turismo e Legado Cultural: as possibilidades do planeamento. Campinas: Papirus, 2000.
- BARROS, N. (1998), Manual de Geografia do Turismo: meio ambiente, cultura e paisagens. Editora Universitária de UFPE, Recife.
- BARROS, V.G. (2015), Turismo em Portugal. Fundação Francisco Manuel dos Santos.
- BENI, M. C. (2002), Análise Estrutural do Turismo. 7a ed. SENAC, São Paulo.
- BRENNER, N.(2004) Urban governance and the production of new state spaces in western Europe,
- BRENNER, N.; PECK, J.; THEODORE, N. (2010) Variegated Neoliberalization: Geographies, modalities, pathways. *Global Networks* 10(2): 182–222. Crossref 1960–2000 , *Department of Sociology and Metropolitan Studies Program, New York University*
- BRENNER, N.; MARCUSE, P.; MAYER, M. (2012) Cities For People, Not For Profit, Critical urban theory and the right to the city.
- CABRAL, S. (2013) Instrumentos de Reabilitação Urbana: As Sociedades de Reabilitação Urbana. Dissertação para obtenção de Mestre em Engenharia Civil, Novembro. Instituto Superior Técnico de Lisboa.
- CAMPILHO, P. (2014) O Impacto das Companhias Aéreas Low Cost na Dinâmica Económica do Turismo Regional - Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Economia, Setembro.
- CASANOVA, J. L. (1991), Turismo e Território - Alguns Apontamentos. Artigo em Revista Científica, Sociedade e Território.13
- CLERVAL, A. (2013) Paris Sans Le Peuple. La gentrification de la Capitale, Paris, La Découverte, coll. Hors collection Sciences Humaines.
- CÓCOLA-GANT, A. (2015) "Tourism and commercial gentrification"
- COLOMB, C., NOVY, J. (2017) Protest and Resistance in the Tourist City- *Contemporary Geographies of Leisure, Tourism and Mobility*.

COUNCIL OF EUROPE COMMITTEE OF MINISTERS (1976), Resolution (76)28, Concerning the Adaptation of Laws and Regulations to the Requirements of Integrated Conservation of the Architectural Heritage. (Adopted by the Committee of Ministers on 14 April 1976 at the 256th meeting of the Ministers' Deputies)

CORIOLOANO, L. (1998), Do local ao global: o turismo litorâneo cearense. Campinas: Papirus.

CORIOLOANO, L. (2006), O Turismo nos Discursos, nas Políticas e no Combate à Pobreza. Annablume, São Paulo.

DELOITTE, (2017) Estudo de Impacte Macroeconómico do Turismo na Cidade e na Região de Lisboa, Apresentação à Direção da ATL, 24 de janeiro de 2017.

ESTRATÉGIAS PARA A CULTURA DA CIDADE DE LISBOA 2017, Câmara Municipal de Lisboa.

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LISBOA: 2011-2024, Lisboa, Câmara Municipal de Lisboa.

ESTRATÉGIA TURISMO 2027 - Liderar O Turismo Do Futuro, Turismo de Portugal.

FONTELES, J. O. (2004), Turismo e impactos sócio-ambientais. Aleph, São Paulo.

HONG, J. (2014), Study on Urban Tourism Development Based on Experience Economy in Shanghai - Shanghai University of Engineering Science P. R. China, International Journal of Business and Social Science.

INE (2015), Instituto Nacional de Estatística - Estatísticas do Turismo 2015

INE (2016), Estatísticas da Construção e Habitação 2016

INE (2011), Censos 2011 Resultados Definitivos - Região Lisboa

JLL (2013), Relatório Mercado Imobiliário em Portugal 2013 - Perspectivas 2014

KRIPPENDORF, J. (1987), The Holiday Makers, Understanding the Impact of Leisure and Travel

KRIPPENDORF, J. (2003) Sociologia do Turismo – para uma nova compreensão do lazer e das viagens. São Paulo: Aleph

LEFEBVRE, H. (1974), *The Production of Space* - Translated by Donald Nicholson-Smith

LEFEBVRE, H. (2001), O direito à cidade - Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001. Título original: Le Droit à la Ville.

LEITE, N. (2008). Turismo e Território: Um Estudo sobre a Turistificação de Portimão (Algarve/Portugal) a Partir da Geografia do Turismo. Dissertação de Mestrado, Universidade de Lisboa, Lisboa.

MACCANNEL, DEAN (1976). The tourist: A new theory of the leisure class. Los Angeles: University of California Press.

MENDES, L. (2013), Public Policies on Urban Rehabilitation and Their Effects on Gentrification in Lisbon Institute of Geography and Spatial Planning of University of Lisbon (Portugal), AGIR - Revista Interdisciplinar de Ciências Sociais e Humanas. Ano 1, Vol. 1, n.º 5, nov 2013

MENDES, L. (2014) Gentrificação e Políticas de Reabilitação Urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese *rent-gap* de Neil Smith. Cadernos Metrópole, São Paulo, v. 16, n. 32, pp. 487-511.

MENDES, L. (2017) "Gentrificação, Financeirização e Produção Capitalista do Espaço Urbano". Cadernos Poder Local, vol. 40, n.º 155 (número temático "Habitação: Questão Nacional, Direito Constitucional, o Papel do Estado"), pp.56-86.

MENDES, L. (2017) Gentrificação Turística em Lisboa: Neoliberalismo, Financeirização e Urbanismo Austeritário em Tempos de Pós-Crise Capitalista 2008-2009. Cad. Metrop., São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 479-512, maio/ago 2017

MOURA, D.; GUERRA, I.; SEIXAS, J.; FREITAS, M. (2006), "a revitalização urbana, Contributos de um conceito operativo" Revista Cidades- Comunidades e Territórios nº12/13, pp 15-34.

NOVY, J. (2011) Marketing Marginalized Neighborhoods - Tourism and Leisure in the 21st Century Inner City.

NOVY, J. (2013) "Berlin does not love you" – Notes On Berlin's "Tourism Controversy" and its Discontents.

OMT (2003), Organização Mundial do Turismo, Guia de Desenvolvimento do Turismo Sustentável. Traduzido por: Sandra Netz, Porto Alegre: Bookman, 2003. Tradução de: Guide for Local Authorities on Developing Sustainable Tourism.

PAIVA, J.; AGUIAR, J.; PINHO, A. (2006), *Guia técnico de reabilitação habitacional*, Laboratório Nacional de Engenharia Civil e Instituto Nacional de Habitação, Lisboa.

RUSCHMANN, D. (2000) Turismo e Planejamento Sustentável: A Proteção do Meio Ambiente. São Paulo: Papirus, 2000.

REJOWSKI, M. Turismo e pesquisa científica: pensamento internacional x situação brasileira. Campinas: Papirus, 1996.

Relatório de Estratégia de Reabilitação Urbana 2011/ 2024

REID, L. (2012) "A History of Tourism in Barcelona: Creation and Self-Representation" *Scripps Senior* eses. Paper 45. h p://scholarship.claremont.edu/scripps_theses/45

SAGER, T. (2011), Neo-liberal Urban Planning Policies: A literature Survey 1990–2010 - Department of Civil and Transport Engineering, Norwegian University of Science and Technology (NTNU), Trondheim, Norway

SEIXAS, J.; TULUMELLO, S.; DRAGO, S (2015) Dinâmicas Sociogeográficas e Políticas na Área Metropolitana de Lisboa em Tempos de Crise e de Austeridade - Cad. Metrop., São Paulo, v. 17, n. 34, pp. 371-399, nov 2015.

SMITH, Neil (1996) *New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Londres, Routledge.

TULUMELLO, S. (2015) Reconsidering neoliberal urban planning in times of crisis: urban regeneration policy in a "dense" space in Lisbon, Urban Geography, DOI: 10.1080/02723638.2015.1056605

UNWTO (2012), Global Report on City Tourism, AM Reports: Volume six

VERA REBOLLO, J.; Valentí J.; Clavé, S.; Gómez, M.; Palomoque, F. (1997) Análisis territorial del turismo: Una nueva geografía del turismo. Editorial Ariel, Barcelona.

AirDNA, Airbnb Data & Analytics. [Online] Disponível em:
<https://blog.airdna.co/effects-airbnb-regulation/> - Acedido em 18 de agosto de 2017

AirDNA, Airbnb Data & Analytics.
<https://www.airdna.co/market-data/app/pt/lisboa/lisbon/overview> - Acedido em 18 de agosto de 2017.

Assembleia Municipal de Lisboa - Alterações à lei do arrendamento urbano entram hoje em vigor [Online] Disponível em:
<http://www.am-lisboa.pt/101000/1/007794,062017/index.htm> - Acedido em 06 de julho de 2017

Berlin Business Location Center - Berlin is the top urban tourist destination in Germany - [Online] Disponível em:
<http://www.businesslocationcenter.de/tourism> - Acedido em 15 de agosto de 2017

Câmara de Barcelona, PEUAT Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico [Online] Disponível em:
<http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/> - Acedido em 19 de agosto de 2017

Câmara Municipal de Lisboa, Plano Diretor Municipal de Lisboa, 2012. [Online] Disponível em:
<http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/plano-diretor-municipal>
Acedido em 7 de Junho de 2017

Câmara Municipal de Lisboa, Desenvolvimento Económico e Competitividade Urbana de Lisboa [Online] Disponível em: Planeamento
<http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/livros/2de.pdf> - Acedido em 7 de Junho de 2017

Câmara Municipal de Lisboa, História de Lisboa [Online] Disponível em:
<http://www.cm-lisboa.pt/municipio/historia> – Acedido em 7 de Junho de 2017

Câmara Municipal de Lisboa, a Taxa Municipal Turística – Acedido em 8 de Outubro de 2017
<http://www.cm-lisboa.pt/servicos/pedidos/pagamentos-taxas-e-tarifas/taxa-municipal-turistica-de-dormida/o-que>

Câmara Municipal de Lisboa - Lisboa Renda Acessível [Online] Disponível em:
<http://www.lisboarendaacessivel.pt/inicio.html> – Acedido em 10 de Outubro de 2017

Câmara Municipal de Lisboa – Lisboa Aberta, Estatísticas do Portal Dados Abertos. [Online] Disponível em:
<http://dados.cm-lisboa.pt> – Acedido em 12 de Outubro de 2017

Câmara de Paris, Résidences secondaires: majoration de la taxe d'habitation [Online] Disponível em:
<https://www.paris.fr/actualites/residences-secondaires-majoration-de-la-taxe-d-habitation-4471>
- Acedido em 19 de agosto de 2017.

Câmara de Paris, 615.000 euros d'amendes pour les locations illégales en 2017 [Online] Disponível em:
<https://www.paris.fr/actualites/a-paris-les-amendes-ont-explose-pour-les-loueurs-de-meubles-touristiques-5058> - Acedido em 19 de agosto de 2017.

Departamento do Senado para desenvolvimento Urbano e Habitação de Berlim. [Online] Disponível em:
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/index_en.shtml - Acedido em 18 de agosto de 2017.

Diário da República Eletrónico (2017). [Online] Disponível em:
https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/_lc/67038191/201704022338/exportPdf/normal/1/cacheLevelPage?LegislacaoConsolidada_WAR_drEfrontofficeportlet_rp=indice – Acedido em 7 de Julho de 2017

Diário da República Eletrónico (2017). [Online] Disponível em:
<https://dre.pt/application/file/483295> - Acedido em 30 de junho de 2017

Ensina RTP Online. [Online] Disponível em:
<http://ensina.rtp.pt/artigo/a-assinatura-da-adesao-a-cee/> – Acedido em 9 de Julho de 2017

Estudo de Evolução do Turismo Nacional (2016). [Online] Disponível em:
http://www.bancobpi.pt/nocachecontent/conn/UCM/uuid/dDocName:PR_WCS01_UCM01031805
– Acedido em 11 de Outubro de 2017

Euronews – [Online] Disponível em:
<http://pt.euronews.com/2017/06/28/a-incomoda-industria-do-turismo-em-barcelona> - Acedido em 18 de Agosto de 2017.

European Cities Marketing - [Online] Disponível em:
<http://www.europeancitiesmarketing.com/the-use-of-visitor-surveys-a-practical-example-from-lisbon/>
- Acedido em 8 de junho de 2017

European Cities Marketing – [Online] Disponível em:
<https://www.europeanbestdestinations.com/destinations/best-european-city-breaks/> - Acedido em 8 de junho de 2017

Jornal BBC. [Online] Disponível em:
<http://www.bbc.com/capital/story/20160419-europes-best-work-and-play-city> - Acedido em 7 de Junho de 2017

Jornal BBC. [Online] Disponível em:
http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2014/12/141226_hoteis_alugueis_paris_rs – Acedido em 02 de Setembro de 2017

Jornal Expresso Online 2017 [Online] Disponível em:
http://expresso.sapo.pt/blogues/blogue_trocando_em_miudos/2017-06-07-As-cidades-sao-para-quem- – Acedido em 9 de julho de 2017

Jornal Expresso Online. [Online] Disponível em:
<http://expresso.sapo.pt/economia/2017-05-22-Lisboa-arrecada-33-milhoes-de-euros-com-taxa-turistica-no-primeiro-trimestre> – Acedido em 02 de Outubro de 2017

Jornal i [Online] Disponível em:
<https://ionline.sapo.pt/572838> - Acedido em 18 de agosto de 2017.

Jornal Observador. [Online] Disponível em:
<http://observador.pt/especiais/em-lisboa-esta-tudo-a-espera-de-arrendar-a-casa-a-madonna/> – Acedido em 9 de julho de 2017

Jornal The Guardian [Online] Disponível em:
<https://www.theguardian.com/travel/2016/mar/18/airbnb-from-homesharing-cool-to-commercial-giant>
- Acedido em 18 de agosto de 2017.

Jornal The Guardian [Online] Disponível em:
<https://www.theguardian.com/world/2017/jan/27/barcelona-cracks-down-on-tourist-numbers-with-accommodation-law> - Acedido em 19 de agosto de 2017.

LING, Anthony (2014) Os contos Fantásticos de Haussmann – [Online] Disponível em:
<https://caosplanejado.com/os-contos-fantasticos-de-haussmann/> Acedido em 18 de agosto de 2017

Lonely Planet. [Online] Disponível em:

<https://www.lonelyplanet.com/portugal/lisbon#articles> - Acedido em 18 de Julho de 2017

Paris, Official website of the Convention and Visitors Bureau. [Online] Disponível em:
<https://press.parisinfo.com/themes> - Acedido em 18 de agosto de 2017

Paris Property Group. [Online] Disponível em:
<https://parispropertygroup.com/blog/2017/airbnb-paris-love-hate-relationship/> - Acedido em 18 de agosto de 2017.

Portal da Habitação. [Online] Disponível em:
<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/habitacao/EstNacHabitacao/> – Acedido em 7 de julho de 2017

Portal da Habitação. [Online] Disponível em:
<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/sociedadesreabilitacaourbana/menusru.html>
– Acedido em 6 de Julho de 2017

SEF- Serviço de Estrangeiro e Fronteira, Autorização de Residência Para Atividade de Investimento(ARI). [Online] Disponível em:
http://www.sef.pt/PORTAL/v10/PT/asp/apoioCliente/detalheApoio.aspx?fromIndex=0&id_Linha=6269
Acedido em 22 de Agosto de 2017

Sherman's Travel, 2016. [Online] Disponível em:
<https://blog.shermanstravel.com/2016/5-affordable-places-to-eat-drink-in-lisbon/> – Acedido em 10 de julho de 2017

The Statistics Portal – Barcelona. [Online] Disponível em:
<https://www.statista.com/statistics/452060/number-of-tourists-in-barcelona-spain/> – Acedido em 19 de Agosto de 2017

Turismo de Portugal (2017). [Online] Disponível em:
http://estrategia.turismodeportugal.pt/sites/default/files/Estrategia_Turismo_2027_TdP.pdf – Acedido em 7 de Julho de 2017

Travel Media Awards. [Online] Disponível em:
<http://www.travelmedia.ie/press-releases/winners-travel-media-awards-2016/> – Acedido em 10 de julho de 2017

Travel BI by Turismo de Portugal. [Online] Disponível em:
<http://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-PT/bi/Paginas/default.aspx?datasetId=BAA80293F41C4668A233A922966D65DD> - Acedido em 15 de Outubro de 2017

Visit Berlin. [Online] Disponível em:
<http://www.businesslocationcenter.de/tourism> – Acedido em 15 de Agostos de 2017